

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Dælenenggata 27 B
0567 OSLO
Gnr./Bnr.: 227/106
Oslo kommune

Rapportdato: 16.09.2026
Befaringsdato: 04.03.2026
Referansenummer: 15080006

Areal

Leilighetsbygg
Bruksareal: 65 m² (BRA-i: 56 m²)

Totalt bruksareal: 65 m² (BRA-i: 56 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Torbjørn Sæbøe
92801973

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	04.03.2026
Referansenummer	15080006
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-26-0103
Hjemmelshaver/selger	Conor Grønvold-Barry/Linn Grønvold-Barry
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Alexander Lerberg
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	4°C
Rapportdato	16.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Dælenenggata 27 B
Postnummer/sted	0567 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	227/106
Borettslag / Sameie	Dælenenggata Byggeselskap AS
Tomt	Eiet tomt: 190 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighetsbygg	1931		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet tilhørende Dælenenggata Byggeselskap AS beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning. Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte
Boligbygg oppført i 1931. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjon og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein. Saltak av trekonstruksjon utvendig tekket med takstein, (taket er ikke besiktiget). Vinduer med karmer av tre. Entredør av tre.

Oppvarming
Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med innbygget peisovn.

Boligen inneholder
Entre, bad, stue, kjøkken, soverom og kontor. Utgang fra stue/kjøkken til balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Ventilasjon	9	
		Fagmessig utførelse	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighetsbygg	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		3		3	
		Loftbod			
5.etasje	56			56	4
	Entre, bad, stue, kjøkken, soverom og kontor.				Balkong
Kjeller		6		6	
		Kjellerbod			
SUM	56	9		65	4
	Total bruksareal: 65 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder: stue, kjøkken og soverom 2,75 M.

Leiligheten disponerer en kjellerbod oppmålt til 6m² (BRA-e).

Leiligheten disponerer en loftbod oppmålt til 3m² (BRA-e).
Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 6m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 3m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3m².

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: .2026. 07.09
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt el-tilsynrapport, datert: 09.03.2023. Sak avsluttet. Fremlagt tilstandsrapport, datert: 04.08.2022.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Fremlagt samsvarserklæring vedrørende: - Hentet utstyr etter beskrivelse, Byttet lampe: i gang, kjøkken, stue over spisebord, og ved soverom. montert nytt lampepunkt over tv. Montert dimmere for lamper i stue. Retur og dokumentasjon. Datert: 06.03.2023.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 2006, rehabilitert i regi av aksjelaget.
Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Malt himling med downlights. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med overbelysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og to-greps armatur påkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Naturlig avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør system kombinert med kobber. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern.

Oppgraderinger:
2023
Nytt servantskap og speilskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Det er observert en reprasjon ved servantskap, kuttet fliser og lagt inn nye fliser. Det er usikkert om membran på vegg er skadet og eventuelt reparert. Kan utgjøre er risiko for fuktvandring i konstruksjon. Det er observert hull etter festemiddler, hullene er tettet med tettemasse.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
	Fagmessig utførelse	Reprasjon av fliser ved servantskap bærer preg av egeninnsats/ufaglært arbeid. Det foreligger lite informasjon om arbeidet som er gjort. De deler av utførelsen som lar seg undersøke, bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Vannrør - Fordelerstammer

Kjøkken

Kjøkken fra ukjent årstall. Gulvflater belagt med originale tregulv. Tapetserte og malte vegger. Malt himling. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt flate mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakt under overskap. Integrert kjøleskap med frysedel, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin fra 2024, kjøkkenventilator med kullfilter. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Innredning

TG 1	Overflate gulv	Originale tregulv bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør system kombinert med kobber. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern. Fordelerstammer med stoppekraner lokalisert over himling på bad og i kjøkkenbenk. Hovedstoppekran og stakeluke lokalisert i kjeller. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med peis i stue. Leiligheten har naturlig avtrekk på bad samt naturlig tilluftventiler i vinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran

Andre rom

Gulvflater belagt med originale tregulv. Malte veggflater. Malt himling. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

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

TG 1	Overflate gulv	Originale tregulv bærer preg av alder og slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Innbygget peisovn med glassdør i stue. Piperehabilitering utført i ukjent årstall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ildsteder

TG 2 Skorsteiner inne i boligen — Det observeres enkelte riss i overflate (murpuss) på skorsteinen over peis. Vurdert til å være av estetisk karakter. Behov for overflatebehandling. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

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

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

5.etasje

TG 1 5.etasje — I stue er det på tilfeldige punkter målt høydeforskjeller opptil 10 mm.
På soverom er det på tilfeldige punkter målt høydeforskjeller opptil 6 mm.
Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Vinduer og ytterdører

Entredør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 35dB fra ukjent årstall. Balkongdør og vinduer på soverom med karmer av tre med tre-lags glass fra 2010. Vinduer i stue og kjøkken med karmer av tre med tre-lags glass fra 2015.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra soverom til nordøstvendt balkong oppmålt til 3m² (TBA). Bærende konstruksjon av stål. Balkonggulv belagt med kompositttgulv. Rekkverk av stålprofiler og glass. Rekkverkshøyden er målt til 100cm.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger — Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter).
Høyde: 13,92 meter.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Fremlagt el-tilsynrapport, datert: 09.03.2023. Sak avsluttet.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

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

Nei, ikke i mitt eie.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført etter 1999, blant annet rehabilitering av bad og oppgradering av sikringsskap.

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

Nei.

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

Nei

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

Stikkontakt i entre er noe løs.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap med automatsikringer er lokalisert i entre.

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

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Det mangler samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført etter 1999, blant annet rehabilitering av bad, kjøkken og sikringsskap.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført etter 1999, blant annet rehabilitering av bad og oppgradering av sikringsskap.
- Stikkontakt i entre er løs i feste til , stikkontakt må festes.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

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

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

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

Branntekniske forhold

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

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

Branninstruks for boligen utarbeidet (plassert ved hovedinngangen). Informasjonen i rømningsplanen er lagt til grunn som en veiledning for videre undersøkelser.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med brannskiller. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

Det er registrert forhold som krever tiltak (komfyrvakt). Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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

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

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92801973

Egenerklæring

Dælenenggata 27 B, 0567 OSLO

16 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Dælenenggata 27 B	Dælenenggata 27 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Kontinuerlig siden overtakelse i januar 2023

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 80486474

Informasjon om selger

Selger

Grønvold-Barry, Conor

Selger

Grønvold-Barry, Linn

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet ut skapene under og over vasken på badet

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

usikker

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vinduer utbyttet i regi av borettslaget før vi kjøpte leiligheten.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet lampe i gang, kjøkken, stue over spisebord, og ved soverom. Montert nytt lampepunkt over TV. Montert dimmere for lamper i stue.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Grønn Strøm AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet panelovner i kjøkken, stue og soverom.

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har tidligere observert sølvkre på badet. Ikke observert etter skadedyrbekjempelse.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 23931507

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Conor Grønvold-Barry	**2026-09-16**	**Linn Grønvold-Barry**	**2026-09-16**

Identification

Conor Grønvold-Barry

Identification

Linn Grønvold-Barry

Signicat

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

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Grünerløkka v/Sonja Bienen
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: sonja.sora.bienen@partners.no

Deres ref.: 17260103 . Vår ref.: 7321-1-043 Dato: 22.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS
Organisasjonsnr:	933893863
Aksjonær:	Grønvold-Barry, Conor
Medaksjonær:	Grønvold-Barry, Linn
Leilighetsnummer:	043
Aksjeboenhetsnumer:	00212
Adresse:	Dælenenggata 27 B, 0567 OSLO
Aksjenummer:	1939-1957
Gnr.	227
Bnr.	106

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 80486474.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Dyrehold - Borettslagslovens ¤ 5-11, pkt 4 og husordensreglenes pkt 8. Det forutsettes at kjøper skal bebo leiligheten selv. Selskapet har egen hjemmeside: www.selskapet.com. Kun fysiske personer kan være aksjonærer. Bygningene er oppført på Byantikvarens Gule Liste. Nøkkelbrikker skal følge leiligheten. Aktivering av disse gjøres via styret eller vaktmester. Informasjon finnes på selskapets hjemmeside. (www.selskapet.com) Styret ønsker mobilnr. og e-postadresse til kjøper. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.04 og 30.10. Beløpet må være innbetalt senest 10 dager før terminforfall, og forretningsfører må derfor informeres ca. 30 dager før ved ønske om innbetaling. Aksjonær må kontakte Obos minimum n måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Av boligselskapets lån er det OBOS01 og OBOS02 som er tilknyttet IN-ordningen. Eiere som leier ekstra bod må huske å si opp denne i forbindelse med salg. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207449113
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo:	3 323 281,00
Innfrielsesdato:	30.05.2030
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207449105
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo:	8 357 984,00
Innfrielsesdato:	30.05.2030
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208026062
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo:	14 773 940,00
Innfrielsesdato:	30.06.2042
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 818,45,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820744910; IN lån 1 - Akonto renter	144,93	
Lån nr: 9820744910; IN lån 1 - Akonto avdrag	667,52	
Felleskostnader	3 006,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	377,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 330,-
Annen formue:	5 323,-
Gjeld:	85 737,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207449113
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207449105

Restsaldo:	29 370,69
Kapitalkostnader:	622,50
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208026062
Restsaldo:	49 094,50
Kapitalkostnader:	395,38
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 78 465,19,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Kristoffer Johan Fylling, e-post: dahlenengenbyggeselskap@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7321

DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

Velkommen til årsmøte i DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2026 kl. 18:00, Sofienberg skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Vedlikeholdsplan og revisjonsberetning

Som i fjor vil styret tilgjengeliggjøre vedlikeholdsplanen på vibbo i forkant av generalforsamlingen. Styret har foreløpig ikke mottatt revisjonsberetningen, men vil tilgjengeliggjøre den for aksjonærene når den mottas. Aksjonærene vil varsles.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av revisor – organisatorisk endring i EY
8. Endre format på årsmøtet fra kun fysisk møte til hybrid møte med fysisk gjennomgang som streames med digital avstemming
9. Etterisolering av loftsgulv som felles tiltak
10. Bruk av utearealer
11. Utredning av portløsning i bakgårder
12. Prosjekt om utredning av balkonger
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

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

Maren Voldsnes Iversen velges som møteleder. Amalie Kråkenes fra OBOS, som møter på vegne av forretningsfører Camilla Skui, bistår Maren Voldsnes Iversen ved opptelling av stemmer mv.

Forslag til vedtak

Maren Voldsnes Iversen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Registreringen i fremmøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Som protokollfører velges Amalie Kråkenes fra OBOS, som møter på vegne av forretningsfører Camilla Skui. Protokollvitner velges blant fremmøtte aksjonærer.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Møteinnkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Som nevnt i oversikten til innkallingen, vil revisjonsberetningen tilgjengeliggjøres for aksjonærene når styret mottar den.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7321 Årsregnskap 2025.pdf
2. 7321 Årsregnskap 2025_evidence.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forrige årsmøte ble styrets godtgjørelse vedtatt satt til kr 340.000.

Samtidig traff generalforsamlingen følgende vedtak om nivået for fremtidig honorering av styrearbeid i

Dæhlenengen Byggeselskap AS:

"For fremtiden settes styrets honorar til kr 340.000 med årlig KPI justering fra 2026."

Styrets innstilling
Styret foreslår at generalforsamlingen fastholder fjorårets vedtak om justering av nivået for styrehonoraret, da styrets arbeidsbelastning i den inneværende perioden har vært betydelig. Som det fremgår av vedtaket, vil justering etter konsumprisindeksen først få virkning for den kommende styreperioden.

I tråd med det nevnte generalforsamlingsvedtaket foreslår styret at honoraret settes til kr 340.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 340.000.

Sak 7
Valg av revisor – organisatorisk endring i EY

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Boligselskapets revisor, EY (Ernst & Young), har informert om en organisatorisk endring i selskapet. EY Norge har inngått en avtale med revisjons- og rådgivningsselskapet Cedra, som innebærer at deler av EY sin virksomhet som betjener små og mellomstore kunder overdras til Cedra.

Som følge av dette er det opprettet et nytt selskap, **TC Newco Norway IV AS**, som i overgangsperioden vil være formell revisor for boligselskapet. Selskapet er per i dag et heleid datterselskap av EY, og det er planlagt at dette selskapet overdras til Cedra innen 30. juni 2026.

For boligselskapet innebærer dette ingen praktiske endringer:

- Boligselskapet vil fortsatt ha de samme kontaktpersonene
- Revisjonen utføres på samme måte som tidligere
- Betingelser og vilkår er uendret

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936 295 800) velges som boligselskapets revisor.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Sak 8

Endre format på årsmøtet fra kun fysisk møte til hybrid møte med fysisk gjennomgang som streames med digital avstemming

Forslag fremmet av:
Kjersti Wanggaard Nilsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen er aksjelagets øverste beslutningsorgan og er eneste mulighet for beboerne til å være med å påvirke drift, vedlikehold og økonomi i felleskapet. Generalforsamlingen har hatt svært lavt oppmøte de siste årene med henholdsvis 15 % og 18 % oppmøte etter vi gikk tilbake til fysisk møte, se tabell under.
Vi har totalt 285 leiligheter, at under 50 andeler møter opp fordi møtet er fysisk er alt for svakt. I 2020 ble møtene av naturlige årsaker avholdt digitalt pga pandemien, det ble avholdt 2 møter med henholdsvis 174 og 191 deltagende dette tilsvarer 61 % - 67 %. Altså en enorm forskjell i deltagelse. Det er derfor naturlig å anta at ikke alle har anledning til å møte fysisk, men at en digital gjennomføring vil bidra til høyere oppmøte og en bredere deltagelse til felleskapet fra flere.

Jeg ønsker derfor å fremme forslag om å gjøre årsmøtet mer tilgjengelig for alle i alle livsfaser, med en fysisk + digital gjennomføring samt digital avstemming, slik at flere har mulighet til å avgi sin mening også hvis de ikke kan delta av ulike årsaker. Jeg oppfordrer fortsatt til at møtet holdes i egnet lokale, men at det streames, at benkeforslag til avstemming oppdateres underveis og at det gjennomføres avstemming i 24 timer i etterkant av møtet. Av erfaring med andre borettslag var dette en løsning som passet bra for alt fra barnefamilier som måtte være hjemme med små barn, skiftarbeidere og enkeltpersoner som slet med å møte opp i satt lokale av ulike årsaker. Dette vil med sikkerhet øke deltagelsen på årsmøtene og er i dagens samfunn veldig enkelt å gjennomføre/tilrettelegge for alle med en slik hybridløsning.

År; antall oppmøtte andeler; prosentvis oppmøte:

- 2025; 41+2; 15 %
- 2024; 49+3; 18 %
- 2023; 45+7; 18 %
- 2022; 42+1; 15 %
- Des 2020; 191; 67 %
- Mai 2020; 174; 61%

Mvh

Kjersti Wanggaard Nilsen

Ved eventuelle spørsmål: Kjersti.w.nilsen@gmail.com

Styrets innstilling
Styret viser til forslaget om å gjennomføre generalforsamlingen som et hybridmøte med digital deltakelse og avstemming.

Styret er enig i at høy deltakelse på generalforsamlingen er et viktig hensyn, og ser forslaget som et nyttig og konstruktivt innspill til hvordan dette kan oppnås. Styret vil ta med seg innspillene i det videre arbeidet med planlegging og gjennomføring av fremtidige generalforsamlinger.

Styret vil samtidig peke på at deltagelse ikke bare handler om antall fremmøtte, men også om at deltagerne har satt seg inn i sakene og deltar aktivt i behandlingen. Generalforsamlingen er ikke bare et beslutningsorgan, men også en møteplass for aksjonærer og beboere, hvor det legges til rette for åpen diskusjon, meningsutveksling og engasjement. Etter styrets vurdering har fysisk gjennomføring en særlig verdi fordi det nettopp legger til rette for at generalforsamlingen faktisk fungerer som en slik møteplass, og dermed bidrar til å underbygge ideelle verdier knyttet til selskapets karakter av et bofellesskap.

Styret bemerker videre at den høye deltagelsen under de digitale gjennomføringene i 2020 ikke nødvendigvis utelukkende kan tilskrives valget av digital møteform. Situasjonen under pandemien, med økt tilstedeværelse hjemme, samt at det på det aktuelle tidspunktet forelå saker av betydelig interesse for aksjonærene (blant annet loftssaken), bidro antagelig også til et uvanlig høyt engasjement og en betydelig mobilisering blant aksjonærene.

Styret viser også til at aksjonærer som ikke har anledning til å møte fysisk, kan delta ved bruk av fullmektig, enten med eller uten instruksjon om hvordan det skal stemmes. For styret er det i det hele tatt også enklere å gjennomføre generalforsamling ved fysisk oppmøte fra aksjonærene.

Styret utelukker ikke at det i fremtiden kan være aktuelt å benytte digitale løsninger, herunder hybrid eller til og med heldigital gjennomføring. Dette kan særlig være av interesse dersom det i forkant av en generalforsamling ikke foreligger styresaker eller aksjonærforslag som tilsier et behov for bred diskusjon og selskapets situasjon for øvrig er stabil.

Styret mener imidlertid at vurderingen av gjennomføringsform bør bero på en konkret vurdering fra år til år, og ikke fastsettes gjennom et generelt vedtak som binder opp handlingsrommet for fremtiden.

Styret anbefaler på denne bakgrunn at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak
Utvide fra dagens format til å streame møtet digitalt + digital avstemming via innlogging i vibbo eller annen egnet plattform for å sikre høyere deltagelse på årsmøter i årene fremover.

Sak 9
Etterisolering av loftsgulv som felles tiltak

Forslag fremmet av:
Jo Erik Abildgaard og Sabrina Risem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn og begrunnelse

Bygningen er fra ca. 1933 og har betongdekke mellom leilighetene og loftet, som gir betydelig varmetap. Oslo kommunes *Energinøkkelen* (https://energinøkkelen.no/) anbefaler etterisolering av loftsgulv som et av de mest effektive tiltakene for eldre murgårder. Enova klassifiserer loftisolering som et sentralt tiltak i energieffektiv oppgradering av bygningskroppen og kan muligvis gi støtte til tiltaket.

Tiltaket vil gi:

- Redusert energibruk i hele bygget
- Bedre inneklima i toppleilighetene
- Redusert risiko for kondens og mugg i ytterhjørner
- Mindre behov for vedfyring og dermed mindre lokal luftforurensning
- Ingen inngrep i fasade (trygt med tanke på gul liste)

Se utdypende begrunnelser i vedlegg.

Forslagsstiller:
Navn: Jo Erik Abildgaard og Sabrina Risem
Oppgang: Christian Michelsens gate 18
Mobil: 97794601
Epost: jo.abildgaard@gmail.com

VEDLEGG

Begrunnelse for etterisolering av loftsgulv i Dæhlenengen Byggeselskap AS

Oppsummering – hvorfor generalforsamlingen bør stemme JA

Tiltaket gir høy nytte, lav risiko og høy verdi for både nåværende og fremtidige beboere.

- **Størst energigevinst av alle mulige tiltak**
- **Lav kostnad** per leilighet (felles tiltak)
- **Ingen fasadeendringer** (gul liste trygt)
- **Bedre inneklima** og mindre muggfare
- **Mindre behov for vedfyring** → bedre luftkvalitet
- **Støttes av både Enova, Oslo kommune og Energinøkkelen**
- **Fremtidssikrer bygget** i tråd med klimamål og energikrav
- **Reduserer felles strømforbruk** og driftskostnader

1. Bygningens konstruksjon og varmetap

Bygården er oppført ca. 1933 og har et **betongdekke** mellom toppleilighetene og loftet. Betong har høy varmeledningsevne, og dagens loft er et **kaldt loft**, noe som medfører:

- Betydelig varmetap oppover
- Kalde overflater i øverste etasje
- Større risiko for kondens og mugg i ytterhjørner
- Ustabil innetemperatur og høyt energibruk

Dette er velkjent for mellomkrigsbygninger og dokumentert i flere av Oslo kommunes fagenheter, inkludert *Energinøkkelen*, som **fremhever loftisolering som det mest effektive tiltaket i slike bygg.**

2. Tiltaket er anbefalt av både Oslo kommune og Enova

Energinøkkelen (Oslo kommune) beskriver at:

- Eldre murgårder har spesielt **høyt varmetap gjennom loft og tak**

- Etterisolering av loftsgulv gir **en av de største energi- og kostnadsbesparelsene**
- Tiltaket er rimelig, ikke-inngripende og vernevennlig (gul liste)

Enova fremhever lofts- og takisolering som et av de **primære tiltakene** i helhetlig energiforbedring av bygningskroppen, og som et av de mest effektive tiltakene for eldre boligbygg.

3. Tiltaket er vernevennlig og påvirker ikke fasaden

Bygget står på **gul liste**, noe som innebærer at fasaden ikke skal endres.
Etterisolering av loftsgulv:

- Gir **ingen** fasadeendring
- Krever **ingen** inngrep i teglvegger
- Er helt i tråd med vernemyndighetenes anbefalinger for eldre murgårder
- Er teknisk og estetisk trygt

Dette er et av de få tiltakene som gir stor effekt uten vern-relaterte komplikasjoner.

4. Helse- og inneklimagevinst

Flere toppleiligheter i aksjeselskapet (inkludert vår) opplever:

- **Muggdannelse** i ytterhjørner
- **Kalde overflater** vinterstid
- **Høy temperatur** sommerstid som gir dårlig komfort
- **Tørr, forurenset luft** når beboere må bruke peis som supplerende varme

Etterisolering vil:

- Heve overflatetemperaturen
- Betydelig redusere risikoen for kondens og mugg
- Skape mer stabil varme om vinteren
- Redusere behovet for vedfyring (mindre partikkelutslipp)

Dette bedrer både helse og inneklima for beboerne i øverste etasjer og reduserer fremtidig risiko for skader.

5. Økonomisk og teknisk bærekraftig

Tiltaket:

- Har en av de **beste kost/nytteforholdene** i eksisterende bygg
- Er raskt å gjennomføre
- Krever lite vedlikehold
- Reduserer felles energibruk (lavere belastning på strømnettet)

Enova definerer etterisolering av loft som et av de mest lønnsomme tiltakene i bygningsmassen.

6. Klimamessige fordeler

Loftisolering støtter:

- **Oslo kommunes klimamål** om redusert energibruk i boliger

- **Regjeringens nasjonale mål** for energieffektivisering
- Reduksjon av behov for vedfyring → mindre lokal luftforurensning
- Reduksjon av strømforbruk → lavere klimagassutslipp fra energiproduksjon

Dette gjør tiltaket både miljømessig og samfunnsmessig riktig.

7. Hvorfor etterisolering av loftsgulvet – og ikke tak eller vegger på loftet

Ved etterisolering av loft i eldre murgårder fra 1930tallet er det avgjørende å velge riktig plassering av isolasjonen for å oppnå ønsket effekt uten å skape fukt eller konstruksjonsproblemer. Etterisolering av loftsgulvet (oppå betongdekket) er den anbefalte løsningen, av følgende grunner:

- *Størst energigevinst der varmetapet faktisk skjer*
  Varmen fra toppleilighetene går direkte opp i betongdekket. Isolasjon på loftsgulvet stopper varmetapet effektivt før det forsvinner ut i loftsrommet.
- *Bygningsfysisk trygg løsning*
  Isolasjonen legges på den kalde siden av konstruksjonen. Dette gir lav risiko for kondens, mugg og fuktskader, i motsetning til isolering på innsiden av leilighetene eller i skråtak.
- *Bevarer kaldt loft som konstruksjonsprinsipp*
  Bygget er opprinnelig prosjektert med kaldt loft og naturlig lufting. Isolering av loftsgulvet opprettholder dette prinsippet og sikrer fortsatt uttørking av takkonstruksjon og murverk.
- *Isolering av loftstaket frarådes*
  Å isolere skråtak/yttertak vil gjøre loftet til et «varmt loft». Dette krever omfattende ventilasjonsomlegging, gir høy risiko for kondens i tak og sperrer, og innebærer vesentlig høyere kostnader og teknisk kompleksitet.
- *Isolering av murvegger/innervegger på loftet frarådes*
  Murvegger på loftet er en del av byggets klimaskjerm og skal kunne tørke fritt. Vertikal isolering av murvegger kan føre til fuktopphopning, frostskader og forringelse av murverket.
- *Minimalt inngrep – maksimal effekt*
  Isolering av loftsgulvet kan utføres uten inngrep i leilighetene, uten fasade-endringer og uten endring av byggets arkitektoniske uttrykk (viktig for gul liste).

Styrets innstilling

Styret er enig i at etterisolering av loftsgulv kan ha positive effekter knyttet til energibruk og inneklima.

Etter styrets vurdering reiser forslaget imidlertid spørsmål som bør ses i sammenheng med den langsiktige utviklingen av selskapets loftsarealer. Selv om forslag om salg og utvikling av loftsarealer tidligere er blitt nedstemt i generalforsamlingen, og til tross for mulige besparelser og andre fordeler ved etterisolering av loftsgulv, anser styret tiltaket som ufornuftig fordi det binder opp selskapets handlingsrom med tanke på utviklingen av bygningsmassen.

Etterisolering av loftsgulvet vil isolert sett ta utgangspunkt i og legge premisser for en videreføring av dagens løsning med kaldt loft, og kan dermed begrense mulighetene og redusere den økonomiske oppsiden for selskapet ved en eventuell senere ombygging av loftene til boareal, enten ved utvidelse av eksisterende enheter eller ved etablering av helt nye boenheter. Etter styrets syn er det tale om betydelige økonomiske verdier som på sikt kan realiseres, og styret ønsker derfor å holde alle muligheter åpne.

På denne bakgrunn anser styret det også som uhensiktsmessig å benytte styrets arbeidskapasitet til å utrede og innhente pristilbud for etterisolering av loftsgulvene i hele bygningsmassen.

Styret mener at spørsmålet om å innhente pristilbud og utrede etterisolering av loftsgulvene eventuelt bør inngå som ledd i en større og mer helhetlig vurdering av loftene, fremfor å behandles som et enkeltstående tiltak på nåværende tidspunkt.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret skal innhente pristilbud på etterisolering av loftsgulvet i hele bygningsmassen og legge saken frem for endelig beslutning på generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling. Tiltaket skal utføres som et felles prosjekt, uten fasadeinngrep og i henhold til gjeldende tekniske og vern-relaterte krav.

Sak 10

Bruk av utearealer

Forslag fremmet av:
Martin Vestnes Sæter

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for saken

Dagens husordens regler inneholder bestemmelser om ro og hensyn, herunder at det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00, samt at høy musikk ikke skal forekomme mellom kl. 23.00 og kl. 10.00. Disse bestemmelsene er imidlertid i hovedsak rettet mot innendørs støy, og gir ikke tydelige og konkrete rammer for bruk av utearealer.

Det er flere forhold som tilsier at dette bør inngå i ordensreglene:

- To av bakgårdene i borettslaget er lukket, noe som gjør at lyd bærer svært godt.
- Flere beboere har soverom vendt ut mot bakgårdene. Det kan derfor oppleves som sjenerende hvis bakgårdene og/eller Midtgården brukes tidlig på morgenen eller sent på kvelden.
- Tidligere innlegg på Vibbo viser at det over tid har vært meldt om flere og gjentagende klager knyttet til støy ved bruk av Midtgården, spesielt i sommerhalvåret.

På bakgrunn av dette, fremstår det som hensiktsmessig å tydeliggjøre hvilke tidsrammer som gjelder for ro i utearealene.

Forslag til vedtak

Det innføres et nytt punkt i husordensreglene under kapittelet «RO OG ORDEN»:

"6. Det skal være ro i utearealene:

- mellom kl. 22.00 og 07.00 fra søndag kveld til fredag morgen
- mellom kl. 23.00 og 09.00 fra fredag kveld til søndag morgen

Dette gjelder felles utearealer, herunder hage og bakgårder. I dette tidsrommet skal opphold ikke være til sjenanse for øvrige beboere."

Begrunnelse for forslaget

Forslaget innebærer en konkretisering og tilpasning av eksisterende regler til faktiske forhold i borettslaget. Det gir tydelige rammer for bruk av utearealene, reduserer potensialet for konflikter mellom beboere og gir styret et bedre grunnlag for håndheving ved eventuelle klager.

Forslaget er ikke ment å begrense normal bruk av utearealene, men å sikre forutsigbarhet og gode bomiljøforhold for alle beboere.

Styrets innstilling

Det kan reises spørsmål om hvilken beslutningsform som gjelder for endringer i husordensreglene, herunder om det strengt tatt er nødvendig med vedtak i generalforsamlingen for en slik endring som følger av Sæters forslag.

Styret kan uansett i hovedsak slutte seg til forslaget i sitt innhold, men har enkelte reservasjoner knyttet til utformingen, blant annet plasseringen som et nytt punkt 6 og tidsangivelsene i forslaget.

Styret mener for det første at det er mer naturlig at reglene føyes til i punkt 1, som i dag lyder slik:

"Beboerne plikter å holde ro, orden og vise hensyn til andre beboere. Mellom kl. 23.00 og kl 07.00 skal det være ro."

For det andre ønsker styret ikke tidsangivelser for krav til ro i utearealene som avviker fra de alminnelige kravene eller varierer etter ukedag. Dette vil nemlig skape et komplisert regelverk som det blir unødvendig vanskelig både å sette seg inn og å håndheve. I et såpass stort boligselskap som Dæhlenengen Byggeselskap AS, med mange beboere og betydelig utskiftning, er det, slik styret ser det, svært viktig at husordensreglene er enkle og tilgjengelige.

Styret foreslår derfor at generalforsamlingen treffer vedtak om endre punkt 1 i husordensreglene ved å flytte annet punktum til et nytt ledd der også den ønskede presiseringen av regelverket tilføyes (endringer i kursiv):

"Beboerne plikter å holde ro, orden og vise hensyn til andre beboere.

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro. *Dette gjelder også ved opphold på felles uteområder og på balkonger.*"

a)

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

- For Bruk av utearealer
- Mot Bruk av utearealer

b)

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

1. Se Martin Vestnes Sæters forslag til endring av husordensreglene, inntatt i saksbeskrivelsen.

2. Se styrets innstilling for styrets forslag til endring av husordensreglene i tråd med hensikten i forslaget fra Martin Vestnes Sæter, men i justert form.

Sak 11

Utredning av portløsning i bakgårder

Forslag fremmet av:
Martin Vestnes Sæter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for saken

I dag er det fri tilgang til bakgårdene fra Midtgården i borettslaget. Selv om det finnes port med lås ut mot henholdsvis Fjellgata og Stockholmsgata, er det ingen porter mellom Midtgården og de østre og vestre bakgårdene. Bakgårdene fremstår derfor som åpne områder, uten kontroll på hvem som ferdes inn og ut.

Mange beboere benytter bakgårdene til oppbevaring av sykler. Gitt av bakgårdene er åpne, er det risikabelt å sette fra seg sykkel, selv om de blir låst. Flere har rapportert om sykkeltyverier fra bakgårdene. Dette er med å skape utrygghet og økonomisk tap for beboere i aksjelaget.

Med bakgrunn i dette, fremstår det som hensiktsmessig å vurdere tiltak som kan begrense tilgang til uvedkommende og øke sikkerheten i borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret utreder muligheten for å etablere port med lås mellom Midtgården og henholdsvis østre og vestre bakgård, slik at disse kan lukkes og hindre tilgang for uvedkommende.

Styret bes legge frem saken med anbefaling og kostnadsoverslag til behandling på en senere generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling.

Begrunnelse for forslaget

Forslaget tar sikte på å øke tryggheten og redusere risikoen for tyveri i borettslaget. Ved å begrense tilgangen til bakgårdene kan man i større grad sikre at disse områdene forbeholdes beboerne.

En utredning vil gi et bedre beslutningsgrunnlag før eventuelle tiltak iverksettes, og sikre at løsningen som velges er hensiktsmessig både praktisk, økonomisk og sikkerhetsmessig.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget om etablering av porter mellom midtparken og de østre og vestre bakgårdene. Etter en samlet vurdering finner styret ikke å kunne anbefale at det arbeides videre med tiltaket på det nåværende tidspunkt.

For det første står selskapet allerede overfor flere vedtatte og pågående vedlikeholds- og oppgraderingstiltak som er kostnadskrevende. Etter styrets syn bør tilgjengelige ressurser i denne situasjonen fortrinnsvis disponeres med sikte på å møte økte kostnader som følge av prisvekst og økning i kommunale avgifter mv., og uansett prioriteres til tiltak som er nødvendige for å opprettholde og sikre bygningsmassen, fremfor nye tiltak som ikke er påkrevd av slike hensyn. Etablering av porter av den typen som er foreslått vil,

etter styrets vurdering, innebære betydelige kostnader, både knyttet til anskaffelse, installasjon og fremtidig vedlikehold. Styret har over flere perioder tatt sikte på å opprettholde en forsvarlig drift uten å øke nivået på felleskostnadene.

Styret er for det andre kritisk til den foreslåtte plasseringen. Den foreslåtte løsningen med porter mellom midtparken og de indre gårdsrommene vil etter styrets syn begrense beboernes mobilitet på fellesområdene i vesentlig grad. Tiltaket vil dermed redusere samspillet mellom de indre gårdsrommene og midtparken, som i dag utgjør et åpent og sammenhengende uteområde til beboernes glede.

For det tredje har styret tidligere drøftet alternative tiltak som i større grad kan ivareta hensynet til sikkerhet uten tilsvarende inngrep i områdets funksjon og tilgjengelighet. Et alternativ som styret har diskutert er etablering av høyere gjerder og porter i trappeområdet i den nedre delen av midtparken, noe som i større grad kan bidra til å regulere adkomst, men uten negative virkninger for fellesområdene som nevnt. Styret vil foretrekke en slik løsning dersom hensikten bak forslaget først skal realiseres.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Styret utreder muligheten for å etablere port med lås mellom Midtgården og henholdsvis østre og vestre bakgård, slik at disse kan lukkes og hindre tilgang for uvedkommende. Styret bes legge frem saken med anbefaling og kostnadsoverslag til behandling på en senere generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling.

Sak 12

Prosjekt om utredning av balkonger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har i løpet av perioden arbeidet med problemstillinger knyttet til etablering av flere balkonger i selskapet. Bakgrunnen er enkelte individuelle søknader om balkongbygging som har skapt konflikter og reist spørsmål om hvilke faktiske muligheter som foreligger innenfor bygningsmassen, herunder betydningen av plan- og bygningslovgivningen og hensynet til øvrige aksjonærer (innsyn, ulemper og mulig verdiforringelse).

Styret mener at eventuelle balkonger ikke bør vurderes gjennom enkeltvise søknader, men forankres i generalforsamlingen og eventuelt gjennomføres som et samlet prosjekt. En slik tilnærming vil kunne innebære at selskapet står som tiltakshaver overfor myndighetene, mens den enkelte aksjonær dekker utbyggingskostnadene. Dette vil også legge til rette for koordinert gjennomføring og redusere ulemper for beboerne ved byggearbeider. Hvorvidt det er ønskelig med balkonger må eventuelt også forankres i den enkelte oppgang.

Arbeidet har så langt omfattet innledende vurderinger av tekniske, økonomiske og regulatoriske forhold. Styret har i den forbindelse vært i dialog med Byantikvaren og entreprenør med særskilt kompetanse på balkongutbygging i eldre bygårder. Overfor styret er det antydet at det kan være mulig å utvikle vesentlig flere balkonger i bygningsmassen enn det som hittil er etablert.

Formålet har vært å avklare rammene for hva som eventuelt kan gjennomføres. Utredningen er fortsatt på et tidlig stadium og omfatter blant annet muligheten for balkonger i første etasje (særlig mot midtparken), franske balkonger og ytterligere balkonger mot bakgård for boenheter som allerede har balkong.

Prosjektet er ressurskrevende. Dersom styret skal prioritere arbeidet videre, er det ønskelig med en prinsipiell avklaring fra generalforsamlingen.

Styret vil, i lys av det ovenstående og uavhengig av utfallet, ikke behandle individuelle søknader om balkong, og vil ikke bruke ytterligere ressurser på slike saker utenfor et eventuelt samlet prosjekt.

Styrets innstilling

Styret har ikke tatt stilling til om det bør arbeides videre med å utrede balkongutbygging. Balkonger kan være et gode for den enkelte aksjonær, men vil også medføre kostnader og gå på bekostning av andre interesser og hensyn.
Fra styrets ståsted er dette uansett et tidkrevende prosjekt som vil gå på bekostning av andre oppgaver som kan være viktigere for selskapet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at styret arbeider videre med balkongprosjektet med sikte på å legge frem et konkret forslag til utbygging til beslutning for ekstraordinær generalforsamling etter innkalling senest 1. desember.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styre og valgkomite for den kommende perioden. Valgkomiteen har lagt frem en innstilling, og ingen andre enn de som fremgår av innstillingen har meldt sitt kandidatur.

Innstilling

I det følgende gjengis først valgkomiteens innstilling til valg av styrets leder, styremedlemmer og varamedlem, og deretter fremgår valgkomiteens innstilling av kandidater til valgkomiteen:

STYRE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Kristoffer Johan Fylling

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Nils Gunnar Skretting

Tom-Johnny Karoliussen

Sander Wiik

Ingjerd Skretting

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Elise Morch Sørensen

_____

Kristoffer Johan Fylling

Kristoffer Johan Fylling har sittet i styret i 3 år og går nå til valg som styreleder. Fylling jobber til daglig som senior designer i TRY. Ved siden av driver han to nettbutikker, som etter tre år i stor grad er selvdrevne. Som styreleder ønsker Fylling å fortsette å bidra til tydelig kommunikasjon, gode prosesser og et trygt bomiljø for alle beboere. Fylling er strukturert, løsningsorientert og opptatt av å ta beslutninger som er til det beste for fellesskapet, både på kort og lang sikt.

Vi er glad for at vi kan rekruttere en ny leder med flere års fartstid fra styret og som vi tror, med et kompetent styre i ryggen, kan gjøre en utmerket jobb som ny styreleder.

Nils Gunnar Skretting

Nils Gunnar Skretting har lang erfaring og har sittet i styret i fem år, flere år som nestleder, og vil fortsette arbeidet for å ivareta beboernes felles interesser. Han er jurist, har advokatbevilling og arbeider som universitetslektor ved Det juridiske fakultet (UiO). Videre har han tidligere erfaring fra styrearbeid og tilsvarende prosesser. Skretting ønsker å fortsette for å bidra positivt til styrearbeidet, og har over tid hatt et særlig ansvar for juridiske og økonomiske forhold.

Tom-Johnny Karoliussen

Tom-Johnny Karoliussen er 51 år, gift med Ann Helen, opprinnelig fra Stavern. Karoliussen flyttet til Stockholmgata i 2023 og trives veldig godt. Han har sittet to år i styret som vara og da med ansvar for uteområdene. Karoliussen har fortsatt lyst å gjøre en innsats i styret og Dæhlenengen Byggeselskap.

Sander Wiik

Sander er ny kandidat til styret.

Mitt navn er Sander Wik, og jeg er 27 år og kommer fra Verdal i Trøndelag. Jeg flyttet til Christian Michelsens i sommer, sammen med samboeren min Runa. Vi trives veldig godt i leiligheten, blokken og nabolaget, og har for øvrig et veldig godt inntrykk av hvordan byggeselskapet styres, hvordan saker håndteres og de hyggelige tiltakene som blir gjort, blant annet julegrantenning i desember. Dette er noe jeg gjerne kunne tenke meg å være en del av og bidra til.

Jeg fullførte graden min som sivilingeniør ved NTNU i fjor sommer og har siden august jobbet som prosjektingeniør i AF Offshore Decom. Dette gjør at jeg er vant til, og trives med, å planlegge og organisere ulike oppgaver. Jeg har god sans for økonomi og liker å få ting gjort. Jeg er også positiv og tålmodig, og jeg liker samarbeid. Jeg tror derfor at selv om jeg ikke har erfaring med styrearbeid som dette fra før, har jeg egenskaper som kan passe godt.

Ingegjerd Skretting

Ingegjerd er ny kandidat til styret.

Jeg ønsker med dette å melde mitt kandidatur til styret i borettslaget.

Jeg heter Ingegjerd Kristina Skretting, er 31 år og fra Oslo. Jeg er lege av yrke. Jeg har tidligere sittet i styret i Norsk Medisinstudentforening i Oslo og jeg har vært både tillitsvalgt og varatillitsvalgt på min arbeidsplass.

Samboeren min og jeg har bodd i borettslaget i to år og trives svært godt. I januar fikk vi en datter. Vi planlegger å bli boende i borettslaget i lengre tid.

Jeg ønsker å stille til valg til styret i borettslaget da jeg ønsker å bidra aktivt til å videreutvikle bomiljøet og å sikre god drift og forvaltning av bygg og fellesområder.

Elise Morch Sørensen

Elise stiller til valg som varamedlem.

Hun har god innsikt i styrearbeidet fra to år i styret. Hun har også vært i valgkomiteen i 2 år. Elise er en gjennomfører og vill med sin tidligere erfaring fra styret og ledervervet være en verdifull støtte inn til det nye styret, og spesielt til Kristoffer som ny styreleder.

VALGKOMITE

Følgende stiller til valg som valgkomite:

Anders Lager

Har bodd i selskapet siden 2017, og har tidligere i 4 år vært både medlem og leder av styret. Har god kjennskap både til hva som kreves av medlemmer i styret og har også hatt mye kontakt med beboere i selskapet i mange ulike saker, og gjennom dette fått god innsikt i hvilke ressurser det finnes blant oss. Jobber til hverdags som arkitekt.

Anders har vært med i valgkomiteen i 3 år og tar gjenvalg, denne gang som leder av valgkomiteen.

Helge M. Moldver

Har bodd i borettslaget siden 2014 og vært i valgkomiteen siden 2020. Jobber som daglig leder i et produksjonsselskap. Jeg er interessert i å bidra, på de måtene jeg kan, til at byggeselskapet vårt forblir et hyggelig sted å bo. Jeg har god innsikt i den tidvis store arbeidsmengden som styret utfører på vegne av oss beboere, og jeg ønsker å legge til rette for at de får best mulig forutsetninger for å gjøre denne jobben.

Helge har vært med i valgkomiteen i 6 år og tar gjenvalg.

Cesile Dalheim

Cesilie har vært leder av styret de siste 2 årene, og går nå av. Hun stiller til valg som medlem i valgkomiteen.

For ordens skyld opplyses om at årets innstilling er gjort av Anders Lager og Helge Moldver. Elise Morch Sørensen, som var valgt som komiteens leder, meldte seg inhabil og trakk seg, da hun på oppfordring valgte å stille som kandidat som vara styremedlem. Dette delvis på grunn av at det manglet andre kandidater til vervet, og hun var ønsket fra de gjenværende medlemmene av styret.

Roller og kandidater

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

- Kristoffer Johan Fylling

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingegjerd Skretting
- Nils Gunnar Skretting
- Sander Wiik
- Tom-Johnny Karoliussen

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

- Elise Morch Sørensen

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

- Anders Lager

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

- Cesilie Dalheim

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

- Helge M. Moldver

Styrets årsrapport

Styrets beretning for 2025/2026

I den innværende styreperioden har styret bestått av Cesilie Dalheim (styreleder), Nils Gunnar Skretting (nestleder), Kristoffer Johan Fylling (styremedlem), Maren Voldsnes Iversen (styremedlem), Agnes Rebecca Dalgard Holt (styremedlem) og Tom-Johnny Karoliussen (varamedlem). Styrets sammensetning har vært uendret fra forrige periode. Samtlige medlemmer av styret har tatt aktivt del i styrearbeidet.

Årets valgkomité har bestått av Elise Morch Sørensen, Anders Lager og Helge Moldver. Sørensen var opprinnelig leder av valgkomiteen, men trådte ut av vervet før komiteens innstilling ble avgitt, som følge av at hun ønsket å stille som kandidat til verv som vararepresentant i styret.

Styret har viet betydelig oppmerksomhet til henvendelser fra beboere. Dette har vært tidkrevende. Styret minner om at det er et kollegialt organ, og at styrets leder, nestleder og øvrige styremedlemmer ikke skal kontaktes privat, utenom i situasjoner der det haster. Styret minner også om at det er omfattende informasjon tilgjengelig på Vibbo.

Styret har avholdt 15 styremøter i løpet av perioden. Dette er noe høyere enn tidligere perioder og reflekterer et år med høy aktivitet og flere krevende saker. I tillegg til ordinære styremøter har styret eller enkelte av dets medlemmer gjennomført en rekke møter med leverandører, befaringer samt stått for løpende saksbehandling og nødvendige avklaringer mellom møtene. Styret har behandlet et betydelig antall saker, hvorav flere har vært av en slik karakter at de har krevd grundig utredning og oppfølging over tid.

Styret behandler jevnlig innkommende e-poster, og har hatt en ambisjon om å besvare henvendelser fra beboere og øvrige relativt omgående. I mange tilfeller er det likevel nødvendig at saken behandles i styremøte, og responstiden kan da bli lengre. Kommentarfelter for oppslag og nyheter på Vibbo er uoversiktlige for styret å følge med på, og vi oppfordrer derfor aksjonærene til å sende inn spørsmål til styrets e-post ved behov.

Styret varslet aksjonærene 8. mars på vibbo om tidspunkt for den aktuelle generalforsamlingen og gjorde samtidig oppmerksom på fristene 5. april for å melde seg til valgkomiteen for å stille til valg for tillitsverv og 8. april for å melde inn forslag til generalforsamlingen.

Ny vaktmestertjeneste mv.

Styret har i løpet av perioden fulgt opp den nye ordningen med vaktmestertjenester gjennom PHM. Erfaringene så langt er gode, og styret opplever at ordningen samlet sett fungerer tilfredsstillende. Det er også en robust løsning siden selskapet også er sikret vaktmester ved sykdom mv. Etter styrets oppfatning har omfanget av vaktmestertjenestene også vært tilstrekkelige.

Ordningen innebærer at flere tjenester er samlet hos én leverandør. Dette har bidratt til bedre koordinering av oppgaver, enklere oppfølging og økt forutsigbarhet i driften.

Selskapets vaktmester fra PHM, Marek Susz, vil gå ut i foreldrepermisjon. Paul Pearson vil derfor permanent overta rollen som selskapets vaktmester. Pearson er godt kjent med bygningsmassen etter å ha utført arbeid i selskapet over tid, og styret legger til grunn at dette vil sikre kontinuitet.

Styret har også sagt opp avtalen med tidligere leverandør av gartnertjenester og arbeidet med å inkludere disse tjenestene i eksisterende avtale med PHM, som ledd i ambisjonen om å samle flere tjenester og dermed oppnå mer kostnadseffektive løsninger.

Vaskerom

Styret har i løpet av perioden fulgt opp arbeidet med vaskerommene i tråd med det som ble varslet i forrige innkalling og behandlet på generalforsamlingen.

Det er gjennomført en oppgradering av vaskerommene, herunder utskiftning av maskinparken. Det er inngått en leasingavtale for vaskemaskiner og tørketromler, som også omfatter service, vedlikehold og utskiftning av deler.

Bakgrunnen for tiltakene har vært behovet for å redusere uforutsigbare kostnader knyttet til reparasjoner og samtidig sikre stabil drift av vaskerommene.

Styret har så langt gode erfaringer med den nye ordningen, som gir en mer effektiv og forutsigbar drift. Samtidig vil styret følge utviklingen videre, herunder kostnadsnivå og behov for eventuelle justeringer.

Rehabilitering og vedlikehold av tak mv.

Det er i løpet av perioden gjennomført omfattende rehabiliterings- og vedlikeholdsarbeider på bygningsmassen, særlig knyttet til tak og tilhørende installasjoner.

Arbeidene har blant annet omfattet utbedring av gjennomføringer og overgangspunkter, tetting og omfuging av et betydelig antall piper, reparasjon av skader i beslag og sink, samt utskiftning av takstein der dette har vært nødvendig. Det er også gjennomført kontroll av takflater og rens av takrenner over store deler av bygningsmassen.

Videre er det etablert tiltak for snø- og issikring, og det er gjennomført utbedringer knyttet til ventilasjon og andre tekniske installasjoner på tak. I tillegg er varmekablene i takrennene utbedret, med sikte på å sikre tilfredsstillende funksjon i vintersesongen og redusere risikoen for isdannelse.

Tiltakene har ikke bare hatt betydning for bygningsmessig vedlikehold, men også for sikkerheten på bakkeplan. Utbedringer av tak, piper, beslag og snø- og issikringstiltak er viktige for å forebygge nedfall av takstein, murstein, is og snø, som i ytterste konsekvens kan medføre person- og tingsskader.

Arbeidene har vært omfattende, arbeidskrevende og har medført og vil medføre betydelige kostnader for selskapet. Etter styrets vurdering har disse utbedringene likevel vært strengt nødvendige av sikkerhetshensyn, og de har bidratt til å bringe bygningsmassen i bedre teknisk stand. Samtidig har de bidratt til å redusere risikoen for fremtidige kostnader i form av skader og utbedringer.

Styret vil samtidig understreke betydningen av jevnlig kontroll og vedlikehold fremover, herunder periodisk inspeksjon av tak og rens av takrenner. Styret vil også ta opp med selskapets forsikringsgiver, Gjensidige, hvilken betydning gjennomførte vedlikeholds- og sikringstiltak kan ha for fastsettelsen av selskapets forsikringspremie.

Øvrig vedlikehold mv.

Det er avdekket fukt i kjeller i flere oppganger i bygningsmassen, som vil bli fulgt opp med nærmere undersøkelser og tiltak. Styret er i en pågående prosess der det avholdes befaringer og hentes inn tilbud fra flere entreprenører. Tiltak for å avhjelpe den oppståtte situasjonen vil være kostnadskrevende.

Det er iverksatt tiltak knyttet til skadedyr i enkelte oppganger.

Styret har videre gjennomført brannvernrunde i samarbeid med en brannvernkyndig, som anså anlegg og rutiner i selskapet som tilfredsstillende.

Det nye brannalarmanlegget har i løpet av perioden også vist sin funksjon i praksis. I forbindelse med en brann som oppstod i en oppvaskmaskin på nattestid, ble det utløst alarm som medførte utrykning og brannslukning. Etter styrets vurdering bidro brannalarmanlegget til at situasjonen ble håndtert raskt, og det kan ha vært avgjørende for å begrense skadeomfanget. Det er videre styrets vurdering at den raske varslingen i den situasjonen som oppstod sannsynligvis har bidratt til å redde liv og avverge alvorlig personskade.

Tvist med tidligere aksjonær mv.

Som nevnt i årsrapporten for 2021 er det en utfordring knyttet til kjøp og salg av aksjer i Dæhlenengen Byggeselskap AS at enkelte profesjonelle aktører i eiendomsmarkedet erverver aksjer i selskapet utelukkende motivert av profitt. De har ikke et ønske om å benytte seg av boretten som aksjonærposisjonen gir; hensikten er tvert imot kjapp profitt ved raskt videresalg av aksjene etter oppussing av boenheten. Det følger av vedtektene, generalforsamlingens vedtak og fast praksis i styret at slik virksomhet (ofte benevnt som "flipping" o.l.) ikke er ønsket i selskapet. Styret vil nekte samtykke til aksjeerverv hvis det har grunn til å tro at et erverv står i sammenheng med aktivitet som nevnt. Styret har i løpet av perioden arbeidet videre med oppfølgingen av saker knyttet til såkalt flipping, som ledd i styrets håndhevelse av selskapets regler og styrets praksis på området.

Det er tatt ut forliksklage med erstatningskrav i den ene saken som ble bredt omtalt i fjorårets innkalling til generalforsamling. Selskapet har fått tilsagn om at Gjensidige vil dekke selskapets advokatutgifter. Behandlingen av denne saken ble noe forsinket som følge av at det oppstod en tilsvarende sak mot slutten av sommeren som hastet og som styret måtte prioritere.

Denne sistnevnte saken var arbeidskrevende for styret, men ble forlikt ved at styret godkjente en aksjeoverdragelse etter kortvarig eierskap og oppussing etter at selskapet mottok kr 70.000 til dekning av aktuelle krav på selskapets hånd, se også note 3 til årsregnskapet. Styret anser på denne bakgrunn saken som avsluttet.

Styret legger til grunn at denne typen saker vil oppstå også i fremtiden og vil måtte følges opp. Eiendomsmeglere varsles om selskapets regler og styrets praksis, for å forebygge problematikken. Styret har etter hvert omfattende erfaring knyttet til håndtering av denne problematikken.

Tilsyn av elektriske anlegg

I løpet av perioden har et betydelig antall beboere mottatt varsel om tilsyn av elektriske anlegg fra Elvia, som ledd i en rutinemessig og lovpålagt kontroll. Styret har vært i kontakt med Elvia og fått bekreftet at det er tale om en ordinær sikkerhetskontroll.

Styret har også informert beboerne om viktigheten av å følge opp slike varsler. Dersom det avdekkes feil i den enkelte leilighet, vil dette være den enkelte beboers ansvar, mens forhold knyttet til fellesanlegg dekkes av selskapet.

Styret vil følge opp saken videre ved behov.

Internett og TV

Styret har etter en omfattende forhandlingsprosess inngått ny avtale med Telia med virkning fra 1. oktober 2025.

Den nye avtalen innebærer en mer fleksibel løsning for beboerne, der den enkelte i større grad kan tilpasse forholdet mellom internett og TV etter eget behov.

Avtalen gir en forventet årlig besparelse for selskapet på om lag kr 250 000, samtidig som det er lagt til rette for oppgradering av teknisk utstyr.

Callingsystemet

Styret har også i løpet av perioden fulgt opp utfordringer knyttet til callingsystemet og tilhørende infrastruktur.

Styret er særlig oppmerksom på den varslede utfasingen av 2G-nettet, som kan få betydning for deler av den eksisterende løsningen. En eventuell utskiftning eller større oppgradering vil likevel innebære betydelige kostnader og i ytterste konsekvens skape et behov for å øke fellesutgiftene.

På denne bakgrunn har styret vært tilbakeholdne med å gå til utskiftning av eksisterende løsning, og har i stedet arbeidet med å videreføre systemet så langt dette er forsvarlig, samt undersøkt mulige tilpasninger som kan forlenge dets levetid.

Det har i løpet av perioden også vært enkelte driftsforstyrrelser knyttet til dørklokker og callingsystemet. Styret har fulgt opp disse forholdene i dialog med Certego, som selskapet har driftsavtale med, og det er blant annet avklart at enkelte av problemene har vært knyttet til eksterne forhold, herunder endringer hos Telia. Forholdene er håndtert fortløpende.

Styret vil arbeide videre med denne problematikken og holde beboerne orientert. Dette arbeidet er prioritert.

Nye beboere og oppussing

Det har igjen vært et høyt antall oppussingssaker i perioden. Søknader som ligger innenfor gjeldende regelverk er godkjent.

Styret godkjenner ikke tiltak som bryter med krav til brannceller eller som kan skade bygningsmassen. Styret har inntil videre også besluttet å la være å godkjenne pumpeløsninger ved flytting av kjøkken, blant annet som følge av negative erfaringer med støyproblematikk og behov for oppfølging og vedlikehold.

Leieforhold

Etter Generalforsamlingen i fjor ble det vedtatt at styret skulle legge frem en utredning om bruksoverlating i henhold til borettslagsloven §5-6.

I den forbindelse har styret gjennomgått de enhetene som har søkt om bruksoverlating etter denne, og innfridd overlating kun i de tilfellene hvor kravene er oppfylt.

Per i dag har 17 aksjonærer fått godkjent bruksoverlatelse i inntil 3 år. Alle er orientert om at aksjonæren selv må flytte tilbake eller selge etter endt bruksoverlatelse med mindre særlige forhold foreligger. Dette følger av borettslagsloven § 5-6 og gjelder f.eks. ved avtjening av verneplikt, oppdrag for Norge, utleie til egne barn eller foreldre.

Det er i tillegg fire enheter som er leid ut på korttidsutleie. Det er også noe utleie på Airbnb som styret følger med på.

Det er to enheter som søkte om bruksoverlatelse som ikke har blitt godkjent ettersom de ikke oppfylte kravene. Disse enhetene ble lagt ut for salg etter avslag på søknad.

For å sikre bedre kontroll på bruksoverlatelser har vi oppdatert tema-siden på vibbo, vi ber om arbeidskontrakt for de som skal leie ut på korttidskontrakter, og vi ber om at alle som skal leie blir lagt inn på vibbo som styregodkjent leietaker og ikke medboer.

Styret har også gjennomført en postkassesjekk for å oppdage utleie som ikke er styregodkjent. Vi har ført oppsyn med postkasser og avsjekket med beboerlister. Dette har vært et arbeid som har vært tidkrevende,

ettersom mange beboere gjerne leier ut leiligheten sin i kort tid i forbindelse med salg/overtakelse, noe som har bydd på utfordringer.

Balkongprosjekt

Styret har i løpet av perioden arbeidet med problemstillinger knyttet til muligheten for etablering av flere balkonger i selskapet og har i den forbindelse blant annet vært i kontakt med Byantikvaren og entreprenør. Det er fremmet en egen sak til generalforsamlingen om hvorvidt styret skal arbeide videre med prosjektet.

Hagegruppen mv.

Hagegruppen har i løpet av perioden fulgt opp arbeidet med felles uteområder, særlig knyttet til beplantningen i midtparken.

Hagegruppen har hatt et særlig fokus på skråningen mellom øvre og nedre plan i midtparken, samt det runde beddet. I skråningen er det blant annet fjernet deler av eksisterende beplantning for å åpne opp området og bedre lysforholdene, og det er lagt bark over store deler av arealet. I det runde beddet er det ryddet og lagt til rette for bruk av sesongplanter.

Arbeidet ivaretas av en mindre, men aktiv gruppe beboere. Styret vil bemerke at det ville vært ønskelig med flere deltagere i Hagegruppen dersom omfanget av tiltakene skal økes ytterligere.

Videre er parsellkassene i full bruk, og ordningen fremstår som et positivt og etterspurt tiltak blant beboerne. Det har vært noe utskiftning blant brukerne, men det har til enhver tid vært beboere som har ønsket å overta ledige kasser. Kassene vil merkes tydeligere for å gi bedre oversikt. Det er også etablert kompostbinger til bruk for hageavfall fra parsellkassene.

Arrangementer mv.

For øvrig vil styret nevne følgende arrangementer innenfor denne perioden, mer eller mindre i styrets regi:

- 7. mai var det dugnad.
- 17. mai var det flaggheising med korps fra Sofienberg Musikkorps.
- 28. juni ble det arrangert feiring av Pride i midtparken. Arrangementet ble selv arrangert av beboere i byggelaget, men alle var velkomne.
- 7. september ble det arrangert loppemarked på nedre del av midtparken i regi av beboere og deler av styret.
- 27.–28. oktober ble det gjennomført årlig kontroll av brannalarmanlegget og tilhørende opplæring av beboere.
- 30. november ble det arrangert julegrantenning med korps fra Sofienberg Musikkorps og julenisse.

DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS
ORG.NR. 933893863, KLIENTNR. 7321

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	3 958 078	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	11 286 421	15 427 273	15 404 000	15 196 000
Antenneanlegg		83 347	89 463	128 000	128 000
Andre inntekter	3	96 728	24 150	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 424 574**	**15 540 886**	**15 532 000**	**15 324 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 340	-420 979	-32 900	-32 900
Styrehonorar	5	-340 000	-235 000	-340 000	-340 000
Avskrivninger	14	-160 242	-26 920	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-16 654	-15 788	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-436 860	-416 903	-441 000	-460 845
Konsulenthonorar		-48 203	-13 331	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-918 137	-724 557	-1 043 000	-1 049 240
Forsikringer		-1 137 547	-1 046 947	-1 205 000	-1 340 600
Kommunale avgifter	8	-3 408 039	-3 128 837	-3 072 000	-3 212 850
Energi/fyring	9	-1 194 902	-923 002	-1 480 000	-1 480 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 643 413	-1 646 230	-1 716 000	-1 767 480
Andre driftskostnader	10	-1 518 408	-914 002	-1 363 867	-1 395 543
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 871 745**	**-9 512 494**	**-10 779 767**	**-11 165 938**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**4 552 828**	**6 028 392**	**4 752 233**	**4 158 062**
Innbetalt andel fellesgjeld		44 359	60 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**4 597 188**	**6 088 392**	**4 752 233**	**4 158 062**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	113 495	102 821	0	0
Finanskostnader	12	-1 821 618	-2 076 199	-1 867 000	-1 524 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 708 123**	**-1 973 378**	**-1 867 000**	**-1 524 000**
ÅRSRESULTAT		**2 889 064**	**4 115 014**	**2 885 233**	**2 634 062**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		2 889 064	4 115 014		

Dokument-ID 092221155575757176031

DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS
ORG.NR. 933893863, KLIENTNR. 7321

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	53 757 354	53 890 681
Tomt		1 481 400	1 481 400
Andre varige driftsmidler	14	168 225	195 141
SUM ANLEGGSMIDLER		**55 406 980**	**55 567 221**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 629 784	1 486 832
Andre kortsiktige fordringer	15	27 554	9 439
Driftskonto OBOS-banken		146 326	876 085
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	4 152
Sparekonto OBOS-banken		98 391	52 033
SUM OMLØPSMIDLER		**1 902 055**	**2 428 540**
SUM EIENDELER		**57 309 034**	**57 995 762**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	593 900	593 900
Annen egenkapital	17	27 204 850	24 315 785
SUM EGENKAPITAL		**27 798 750**	**24 909 685**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	29 144 558	32 763 138
Annen langsiktig gjeld	19	6 300	6 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		**29 150 858**	**32 769 438**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 565	0
Leverandørgjeld		346 016	257 289
Skyldige offentlige avgifter		0	11 867
Påløpte renter		8 846	10 992
Annen kortsiktig gjeld		0	36 491
SUM KORTSIKTIG GJELD		**359 427**	**316 639**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**57 309 034**	**57 995 762**
Pantstillelse	20	67 800 000	67 800 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Dæhlenengen Byggeselskap As

Dokument-ID 092221155575751760 31

Cesilie Dalheim	Maren Voldsnes Iversen	Nils Gunnar Skretting
Kristoffer Johan Fylling	Agnes Rebecca Dalgard Holt	

Dokument-ID 092221155575751760 31

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.
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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til

borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	27 990
Tillegg brannvarslingsanlegg	22 440
Eiendomsskatt	12 440
Felleskostnader	10 849 031
Lokale	374 520
Kapitalkostnader IN I	2 936 215
Kapitalkostnader IN II	1 000 316

Dokument-ID 092221155575757517603 1

Reg.kapitalkostnader IN I	12 363
Reg.kapitalkostnader IN II	9 184
Fratrekk kapitalkostnader	-3 958 078
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 286 421**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Leieavtale med Telenor Norge AS, Antenneleie	83 347
Kompensasjon i forbindelse med aksjeoverdragelse	70 000
Nettbetalinger	9 200
Nøkler	11 000
Innbetaling fra Gjensidige	6 528
SUM ANDRE INNTEKTER	**180 075**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-47 940
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 340**

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	-340 000
SUM STYREHONORAR	**-340 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 654
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 654**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-110 058
Drift/vedlikehold elektro	-24 414
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-437 544
Drift/vedlikehold brannsikring	-191 751
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-96 201
Egenandel forsikring	-48 000
Kostnader dugnader	-10 170
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-918 137**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-26 129
Vann- og avløpsgebyr	-2 467 626
Feie- og tilsynsgebyr	-62 451
Renovasjonsgebyr	-851 833
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 408 039**

Dokument-ID 092221155575751760 31

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 194 902
SUM ENERGI / FYRING	**-1 194 902**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-26 913
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 951
Håndverktøy	-304
Annet driftsmateriale	-1 400
Vaktmestertjenester	-576 724
Renhold ved firmaer	-798 072
Andre driftskostnader	-38 024
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-864
Andre kontorkostnader	-1 046
Telefon, annet	-38 493
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 983
Øreavrunding	-59
Velferdskostnader	-17 375
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 518 408**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	104 525
Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 663
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 307
SUM FINANSINNTEKTER	**113 495**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-661 048
Pantegjeldsrenter	-253 082
Pantegjeldsrenter	-899 770
Renter på leverandørgjeld	-7 718
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 821 618**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	13 199 307
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	40 558 048
SUM BYGNINGER	**53 757 354**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2022	269 166	
Avskrevet tidligere	-74 031	
Avskrevet i år	-26 915	
		168 220

Dokument-ID 092221155575751760 31

Tørketrommel 1		
Tilgang 2017	27 500	
Avskrevet tidligere	-27 499	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2015	27 149	
Avskrevet tidligere	-27 148	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	32 875	
Avskrevet tidligere	-32 874	
		1
Vaskemaskin 1		
Tilgang 2018	26 500	
Avskrevet tidligere	-26 498	
		2
Bygning		
Tilgang 1930	13 332 633	
Avskrevet i år	-133 327	
		13 199 306
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**13 367 531**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-160 242**

Fra og med 2025 avskrives bygg med 1% årlig linært som følge av overgang til ON Property systemet. Tidligere ble bygg ikke avskrevet.

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	27 554
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**27 554**

NOTE 16
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	593 900
SUM AKSJEKAPITAL	**593 900**

Fordelt på 5939 aksjer x kr 100.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	26 732 547
Egenkapital fra IN tidligere år	1 559 742
Egenkapital fra IN 2025	44 359
Reduksjon EK fra IN	-1 131 798
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**27 204 850**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS; (refinansiert DNB03)

Dokument-ID 092221155575751760 31

Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,54 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig, 2015	-36 313 978	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	22 640 531	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 287 530	
Nedbetalt tidligere, IN	1 273 979	
Nedbetalt i år, IN	44 359	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-10 067 579

Lånet er et serielån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS-banken AS; (refinasiert DNB - Balkong)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,54 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig, 2015	-12 333 125	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 368 400	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	756 418	
Nedbetalt tidligere, IN	285 763	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-3 922 544

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,54 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-17 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 315 292	
Nedbetalt i år	530 273	
		-15 154 435

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-29 144 558**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Obligasjoner 9 stk a kr.700	-6 300
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-6 300**

NOTE 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	29 144 558
Beregnede IN forpliktelser	472 303
TOTALT	**29 616 861**

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

Bygninger	53 757 354
Tomt	1 481 400
TOTALT	**55 238 754**

Dokument-ID 092221155575751760 31

Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Dæhlenengen Byggeselskap AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dæhlenengen Byggeselskap AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: CZORE-YIG0X-MX5ET-GU20K-S9OFR-RXZJQ

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø , 16. April 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CZORE-YIG0X-MX5ET-GU20K-S9OFR-RXZJQ

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: ERNST & YOUNG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-16 20:19:14 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CZORE-YIG0X-MX5ET-GU20K-S9OFR-RXZJQ

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26
Selskapsnummer: 7321 **Selskapsnavn:** DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

Organisasjonsnummer: 933893863
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Sofienberg skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

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
Cesilie Dalheim velges som møteleder. Amalie Kråkenes fra OBOS, som møter på vegne av forretningsfører Camilla Skui, bistår Cesilie Dalheim ved opptelling av stemmer mv.

> **Forslag til vedtak:**
> Cesilie Dalheim er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Registreringen i fremmøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Som protokollfører velges Amalie Kråkenes fra OBOS, som møter på vegne av forretningsfører Camilla Skui. Protokollvitner velges blant fremmøtte aksjonærer.

> **Forslag til vedtak:**
> Helga Kristine Edvindsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Styrets innstilling

Møteinnkallingen godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Som nevnt i oversikten til innkallingen, vil revisjonsberetningen tilgjengeliggjøres for aksjonærene når styret mottar den.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Forrige årsmøte ble styrets godtgjørelse vedtatt satt til kr 340.000.

Samtidig traff generalforsamlingen følgende vedtak om nivået for fremtidig honorering av styrearbeid i Dæhlenengen Byggeselskap AS:

"For fremtiden settes styrets honorar til kr 340.000 med årlig KPI justering fra 2026."

Styrets innstilling
Styret foreslår at generalforsamlingen fastholder fjorårets vedtak om justering av nivået for styrehonoraret, da styrets arbeidsbelastning i den inneværende perioden har vært betydelig. Som det fremgår av vedtaket, vil justering etter konsumprisindeksen først få virkning for den kommende styreperioden.

I tråd med det nevnte generalforsamlingsvedtaket foreslår styret at honoraret settes til kr 340.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 340.000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av revisor – organisatorisk endring i EY

Boligselskapets revisor, EY (Ernst & Young), har informert om en organisatorisk endring i selskapet. EY Norge har inngått en avtale med revisjons- og rådgivningsselskapet Cedra, som innebærer at deler av EY sin virksomhet som betjener små og mellomstore kunder overdras til Cedra.

Som følge av dette er det opprettet et nytt selskap, **TC Newco Norway IV AS**, som i overgangsperioden vil være formell revisor for boligselskapet. Selskapet er per i dag et heleid datterselskap av EY, og det er planlagt at dette selskapet overdras til Cedra innen 30. juni 2026.

For boligselskapet innebærer dette ingen praktiske endringer:

- Boligselskapet vil fortsatt ha de samme kontaktpersonene

- Revisjonen utføres på samme måte som tidligere
- Betingelser og vilkår er uendret

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936 295 800) velges som boligselskapets revisor.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Endre format på årsmøtet fra kun fysisk møte til hybrid møte med fysisk gjennomgang som streames med digital avstemming

Fremmet av: Kjersti Wanggaard Nilsen

Generalforsamlingen er aksjelagets øverste beslutningsorgan og er eneste mulighet for beboerne til å være med å påvirke drift, vedlikehold og økonomi i felleskapet. Generalforsamlingen har hatt svært lavt oppmøte de siste årene med henholdsvis 15 % og 18 % oppmøte etter vi gikk tilbake til fysisk møte, se tabell under.
Vi har totalt 285 leiligheter, at under 50 andeler møter opp fordi møtet er fysisk er alt for svakt. I 2020 ble møtene av naturlige årsaker avholdt digitalt pga pandemien, det ble avholdt 2 møter med henholdsvis 174 og 191 deltagende dette tilsvarer 61 % - 67 %. Altså en enorm forskjell i deltagelse. Det er derfor naturlig å anta at ikke alle har anledning til å møte fysisk, men at en digital gjennomføring vil bidra til høyere oppmøte og en bredere deltagelse til felleskapet fra flere.

Jeg ønsker derfor å fremme forslag om å gjøre årsmøtet mer tilgjengelig for alle i alle livsfaser, med en fysisk + digital gjennomføring samt digital avstemming, slik at flere har mulighet til å avgi sin mening også hvis de ikke kan delta av ulike årsaker. Jeg oppfordrer fortsatt til at møtet holdes i egnet lokale, men at det streames, at benkeforslag til avstemming oppdateres underveis og at det gjennomføres avstemming i 24 timer i etterkant av møtet. Av erfaring med andre borettslag var dette en løsning som passet bra for alt fra barnefamilier som måtte være hjemme med små barn, skiftarbeidere og enkeltpersoner som slet med å møte opp i satt lokale av ulike årsaker. Dette vil med sikkerhet øke deltagelsen på årsmøtene og er i dagens samfunn veldig enkelt å gjennomføre/tilrettelegge for alle med en slik hybridløsning.

År; antall oppmøtte andeler; prosentvis oppmøte:

- 2025; 41+2; 15 %
- 2024; 49+3; 18 %
- 2023; 45+7; 18 %
- 2022; 42+1; 15 %
- Des 2020; 191; 67 %
- Mai 2020; 174; 61%

Mvh

Kjersti Wanggaard Nilsen

Ved eventuelle spørsmål: Kjersti.w.nilsen@gmail.com

Styrets innstilling
Styret viser til forslaget om å gjennomføre generalforsamlingen som et hybridmøte med digital deltakelse og avstemming.

Styret er enig i at høy deltakelse på generalforsamlingen er et viktig hensyn, og ser forslaget som et nyttig og konstruktivt innspill til hvordan dette kan oppnås. Styret vil ta med seg innspillene i det videre arbeidet med planlegging og gjennomføring av fremtidige generalforsamlinger.

Styret vil samtidig peke på at deltagelse ikke bare handler om antall fremmøtte, men også om at deltagerne har satt seg inn i sakene og deltar aktivt i behandlingen. Generalforsamlingen er ikke bare et beslutningsorgan, men også en møteplass for aksjonærer og beboere, hvor det legges til rette for åpen diskusjon, meningsutveksling og engasjement. Etter styrets vurdering har fysisk gjennomføring en særlig verdi fordi det nettopp legger til rette for at generalforsamlingen faktisk fungerer som en slik møteplass, og dermed bidrar til å underbygge ideelle verdier knyttet til selskapets karakter av et bofellesskap.

Styret bemerker videre at den høye deltagelsen under de digitale gjennomføringene i 2020 ikke nødvendigvis utelukkende kan tilskrives valget av digital møteform. Situasjonen under pandemien, med økt tilstedeværelse hjemme, samt at det på det aktuelle tidspunktet forelå saker av betydelig interesse for aksjonærene (blant annet loftssaken), bidro antagelig også til et uvanlig høyt engasjement og en betydelig mobilisering blant aksjonærene.

Styret viser også til at aksjonærer som ikke har anledning til å møte fysisk, kan delta ved bruk av fullmektig, enten med eller uten instruksjon om hvordan det skal stemmes. For styret er det i det hele tatt også enklere å gjennomføre generalforsamling ved fysisk oppmøte fra aksjonærene.

Styret utelukker ikke at det i fremtiden kan være aktuelt å benytte digitale løsninger, herunder hybrid eller til og med heldigital gjennomføring. Dette kan særlig være av interesse dersom det i forkant av en generalforsamling ikke foreligger styresaker eller aksjonærforslag som tilsier et behov for bred diskusjon og selskapets situasjon for øvrig er stabil.

Styret mener imidlertid at vurderingen av gjennomføringsform bør bero på en konkret vurdering fra år til år, og ikke fastsettes gjennom et generelt vedtak som binder opp handlingsrommet for fremtiden.

Styret anbefaler på denne bakgrunn at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt.**

9. Etterisolering av loftsgulv som felles tiltak

Fremmet av: Jo Erik Abildgaard og Sabrina Risem

Bakgrunn og begrunnelse

Bygningen er fra ca. 1933 og har betongdekke mellom leilighetene og loftet, som gir betydelig varmetap. Oslo kommunes *Energinøkkelen* (https://energinøkkelen.no/) anbefaler etterisolering av loftsgulv som et av de mest effektive tiltakene for eldre murgårder. Enova klassifiserer loftisolering som et sentralt tiltak i energieffektiv oppgradering av bygningskroppen og kan muligvis gi støtte til tiltaket.

Tiltaket vil gi:

- Redusert energibruk i hele bygget

- Bedre inneklima i toppleilighetene
- Redusert risiko for kondens og mugg i ytterhjørner
- Mindre behov for vedfyring og dermed mindre lokal luftforurensning
- Ingen inngrep i fasade (trygt med tanke på gul liste)

Se utdypende begrunnelser i vedlegg.

Forslagsstiller:
Navn: Jo Erik Abildgaard og Sabrina Risem
Oppgang: Christian Michelsens gate 18
Mobil: 97794601
Epost: jo.abildgaard@gmail.com

VEDLEGG

Begrunnelse for etterisolering av loftsgulv i Dæhlenengen Byggeselskap AS

Oppsummering – hvorfor generalforsamlingen bør stemme JA

Tiltaket gir høy nytte, lav risiko og høy verdi for både nåværende og fremtidige beboere.

- **Størst energigevinst av alle mulige tiltak**
- **Lav kostnad** per leilighet (felles tiltak)
- **Ingen fasadeendringer** (gul liste trygt)
- **Bedre inneklima** og mindre muggfare
- **Mindre behov for vedfyring** → bedre luftkvalitet
- **Støttes av både Enova, Oslo kommune og Energinøkkelen**
- **Fremtidssikrer bygget** i tråd med klimamål og energikrav
- **Reduserer felles strømforbruk** og driftskostnader

1. Bygningens konstruksjon og varmetap

Bygården er oppført ca. 1933 og har et **betongdekke** mellom toppleilighetene og loftet. Betong har høy varmeledningsevne, og dagens loft er et **kaldt loft**, noe som medfører:

- Betydelig varmetap oppover
- Kalde overflater i øverste etasje
- Større risiko for kondens og mugg i ytterhjørner
- Ustabil innetemperatur og høyt energibruk

Dette er velkjent for mellomkrigsbygninger og dokumentert i flere av Oslo kommunes fagenheter, inkludert *Energinøkkelen*, som **fremhever loftisolering som det mest effektive tiltaket i slike bygg.**

2. Tiltaket er anbefalt av både Oslo kommune og Enova

Energinøkkelen (Oslo kommune) beskriver at:

- Eldre murgårder har spesielt **høyt varmetap gjennom loft og tak**
- Etterisolering av loftsgulv gir **en av de største energi- og kostnadsbesparelsene**

- Tiltaket er rimelig, ikke-inngripende og vernevennlig (gul liste)

Enova fremhever lofts- og takisolering som et av de **primære tiltakene** i helhetlig energiforbedring av bygningskroppen, og som et av de mest effektive tiltakene for eldre boligbygg.

3. Tiltaket er vernevennlig og påvirker ikke fasaden

Bygget står på **gul liste**, noe som innebærer at fasaden ikke skal endres.
Etterisolering av loftsgulv:

- Gir **ingen** fasadeendring
- Krever **ingen** inngrep i teglvegger
- Er helt i tråd med vernemyndighetenes anbefalinger for eldre murgårder
- Er teknisk og estetisk trygt

Dette er et av de få tiltakene som gir stor effekt uten vern-relaterte komplikasjoner.

4. Helse- og inneklimagevinst

Flere toppleiligheter i aksjeselskapet (inkludert vår) opplever:

- **Muggdannelse** i ytterhjørner
- **Kalde overflater** vinterstid
- **Høy temperatur** sommerstid som gir dårlig komfort
- **Tørr, forurenset luft** når beboere må bruke peis som supplerende varme

Etterisolering vil:

- Heve overflatetemperaturen
- Betydelig redusere risikoen for kondens og mugg
- Skape mer stabil varme om vinteren
- Redusere behovet for vedfyring (mindre partikkelutslipp)

Dette bedrer både helse og inneklima for beboerne i øverste etasjer og reduserer fremtidig risiko for skader.

5. Økonomisk og teknisk bærekraftig

Tiltaket:

- Har en av de **beste kost/nytteforholdene** i eksisterende bygg
- Er raskt å gjennomføre
- Krever lite vedlikehold
- Reduserer felles energibruk (lavere belastning på strømnettet)

Enova definerer etterisolering av loft som et av de mest lønnsomme tiltakene i bygningsmassen.

6. Klimamessige fordeler

Loftisolering støtter:

- **Oslo kommunes klimamål** om redusert energibruk i boliger
- **Regjeringens nasjonale mål** for energieffektivisering

- Reduksjon av behov for vedfyring → mindre lokal luftforurensning
- Reduksjon av strømforbruk → lavere klimagassutslipp fra energiproduksjon

Dette gjør tiltaket både miljømessig og samfunnsmessig riktig.

7. Hvorfor etterisolering av loftsgulvet – og ikke tak eller vegger på loftet

Ved etterisolering av loft i eldre murgårder fra 1930tallet er det avgjørende å velge riktig plassering av isolasjonen for å oppnå ønsket effekt uten å skape fukt eller konstruksjonsproblemer. Etterisolering av loftsgulvet (oppå betongdekket) er den anbefalte løsningen, av følgende grunner:

- *Størst energigevinst der varmetapet faktisk skjer*
  Varmen fra toppleilighetene går direkte opp i betongdekket. Isolasjon på loftsgulvet stopper varmetapet effektivt før det forsvinner ut i loftsrommet.
- *Bygningsfysisk trygg løsning*
  Isolasjonen legges på den kalde siden av konstruksjonen. Dette gir lav risiko for kondens, mugg og fuktskader, i motsetning til isolering på innsiden av leilighetene eller i skråtak.
- *Bevarer kaldt loft som konstruksjonsprinsipp*
  Bygget er opprinnelig prosjektert med kaldt loft og naturlig lufting. Isolering av loftsgulvet opprettholder dette prinsippet og sikrer fortsatt uttørking av takkonstruksjon og murverk.
- *Isolering av loftstaket frarådes*
  Å isolere skråtak/yttertak vil gjøre loftet til et «varmt loft». Dette krever omfattende ventilasjonsomlegging, gir høy risiko for kondens i tak og sperrer, og innebærer vesentlig høyere kostnader og teknisk kompleksitet.
- *Isolering av murvegger/innervegger på loftet frarådes*
  Murvegger på loftet er en del av byggets klimaskjerm og skal kunne tørke fritt. Vertikal isolering av murvegger kan føre til fuktopphopning, frostskader og forringelse av murverket.
- *Minimalt inngrep – maksimal effekt*
  Isolering av loftsgulvet kan utføres uten inngrep i leilighetene, uten fasade-endringer og uten endring av byggets arkitektoniske uttrykk (viktig for gul liste).

Styrets innstilling
Styret er enig i at etterisolering av loftsgulv kan ha positive effekter knyttet til energibruk og inneklima.

Etter styrets vurdering reiser forslaget imidlertid spørsmål som bør ses i sammenheng med den langsiktige utviklingen av selskapets loftsarealer. Selv om forslag om salg og utvikling av loftsarealer tidligere er blitt nedstemt i generalforsamlingen, og til tross for mulige besparelser og andre fordeler ved etterisolering av loftsgulv, anser styret tiltaket som ufornuftig fordi det binder opp selskapets handlingsrom med tanke på utviklingen av bygningsmassen.

Etterisolering av loftsgulvet vil isolert sett ta utgangspunkt i og legge premisser for en videreføring av dagens løsning med kaldt loft, og kan dermed begrense mulighetene og redusere den økonomiske oppsiden for selskapet ved en eventuell senere ombygging av loftene til boareal, enten ved utvidelse av eksisterende enheter eller ved etablering av helt nye boenheter. Etter styrets syn er det tale om betydelige økonomiske verdier som på sikt kan realiseres, og styret ønsker derfor å holde alle muligheter åpne.

På denne bakgrunn anser styret det også som uhensiktsmessig å benytte styrets arbeidskapasitet til å utrede og innhente pristilbud for etterisolering av loftsgulvene i hele bygningsmassen.

Styret mener at spørsmålet om å innhente pristilbud og utrede etterisolering av loftsgulvene eventuelt bør inngå som ledd i en større og mer helhetlig vurdering av loftene, fremfor å behandles som et enkeltstående tiltak på nåværende tidspunkt.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at styret skal foreta en utredning inkludert innhenting av pristilbud på etterisolering av kjeller- og loftsgulvet i hele bygningsmassen og legge saken frem for endelig beslutning på generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling. Tiltaket skal utføres som et felles prosjekt, uten fasadeinngrep og i henhold til gjeldende tekniske og vern-relaterte krav.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Bruk av utearealer

Fremmet av: Martin Vestnes Sæter

Bakgrunn for saken

Dagens husordens regler inneholder bestemmelser om ro og hensyn, herunder at det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00, samt at høy musikk ikke skal forekomme mellom kl. 23.00 og kl. 10.00. Disse bestemmelsene er imidlertid i hovedsak rettet mot innendørs støy, og gir ikke tydelige og konkrete rammer for bruk av utearealer.

Det er flere forhold som tilsier at dette bør inngå i ordensreglene:

- To av bakgårdene i borettslaget er lukket, noe som gjør at lyd bærer svært godt.
- Flere beboere har soverom vendt ut mot bakgårdene. Det kan derfor oppleves som sjenerende hvis bakgårdene og/eller Midtgården brukes tidlig på morgenen eller sent på kvelden.
- Tidligere innlegg på Vibbo viser at det over tid har vært meldt om flere og gjentagende klager knyttet til støy ved bruk av Midtgården, spesielt i sommerhalvåret.

På bakgrunn av dette, fremstår det som hensiktsmessig å tydeliggjøre hvilke tidsrammer som gjelder for ro i utearealene.

Forslag til vedtak

Det innføres et nytt punkt i husordensreglene under kapittelet «RO OG ORDEN»:

"6. Det skal være ro i utearealene:

- mellom kl. 22.00 og 07.00 fra søndag kveld til fredag morgen
- mellom kl. 23.00 og 09.00 fra fredag kveld til søndag morgen

Dette gjelder felles utearealer, herunder hage og bakgårder. I dette tidsrommet skal opphold ikke være til sjenanse for øvrige beboere."

Begrunnelse for forslaget

Forslaget innebærer en konkretisering og tilpasning av eksisterende regler til faktiske forhold i borettslaget. Det gir tydelige rammer for bruk av utearealene, reduserer potensialet for konflikter mellom beboere og gir styret et bedre grunnlag for håndheving ved eventuelle klager.

Forslaget er ikke ment å begrense normal bruk av utearealene, men å sikre forutsigbarhet og gode bomiljøforhold for alle beboere.

Styrets innstilling
Det kan reises spørsmål om hvilken beslutningsform som gjelder for endringer i husordensreglene, herunder om det strengt tatt er nødvendig med vedtak i generalforsamlingen for en slik endring som følger av Sæters forslag.

Styret kan uansett i hovedsak slutte seg til forslaget i sitt innhold, men har enkelte reservasjoner knyttet til utformingen, blant annet plasseringen som et nytt punkt 6 og tidsangivelsene i forslaget.

Styret mener for det første at det er mer naturlig at reglene føyes til i punkt 1, som i dag lyder slik:

"Beboerne plikter å holde ro, orden og vise hensyn til andre beboere. Mellom kl. 23.00 og kl 07.00 skal det være ro."

For det andre ønsker styret ikke tidsangivelser for krav til ro i utearealene som avviker fra de alminnelige kravene eller varierer etter ukedag. Dette vil nemlig skape et komplisert regelverk som det blir unødvendig vanskelig både å sette seg inn og å håndheve. I et såpass stort boligselskap som Dæhlenengen Byggeselskap AS, med mange beboere og betydelig utskiftning, er det, slik styret ser det, svært viktig at husordensreglene er enkle og tilgjengelige.

Styret foreslår derfor at generalforsamlingen treffer vedtak om endre punkt 1 i husordensreglene ved å flytte annet punktum til et nytt ledd der også den ønskede presiseringen av regelverket tilføyes (endringer i kursiv):

"Beboerne plikter å holde ro, orden og vise hensyn til andre beboere.

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro. *Dette gjelder også ved opphold på felles uteområder og på balkonger*."

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Se Martin Vestnes Sæters forslag til endring av husordensreglene, inntatt i saksbeskrivelsen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Se styrets innstilling for styrets forslag til endring av husordensreglene i tråd med hensikten i forslaget fra Martin Vestnes Sæter, men i justert form.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Utredning av portløsning i bakgårder

Fremmet av: Martin Vestnes Sæter

Bakgrunn for saken

I dag er det fri tilgang til bakgårdene fra Midtgården i borettslaget. Selv om det finnes port med lås ut mot henholdsvis Fjellgata og Stockholmsgata, er det ingen porter mellom Midtgården og de østre og vestre bakgårdene. Bakgårdene fremstår derfor som åpne områder, uten kontroll på hvem som ferdes inn og ut.

Mange beboere benytter bakgårdene til oppbevaring av sykler. Gitt av bakgårdene er åpne, er det risikabelt å sette fra seg sykkel, selv om de blir låst. Flere har rapportert om sykkeltyverier fra bakgårdene. Dette er med å skape utrygghet og økonomisk tap for beboere i aksjelaget.

Med bakgrunn i dette, fremstår det som hensiktsmessig å vurdere tiltak som kan begrense tilgang til uvedkommende og øke sikkerheten i borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret utreder muligheten for å etablere port med lås mellom Midtgården og henholdsvis østre og vestre bakgård, slik at disse kan lukkes og hindre tilgang for uvedkommende.

Styret bes legge frem saken med anbefaling og kostnadsoverslag til behandling på en senere generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling.

Begrunnelse for forslaget

Forslaget tar sikte på å øke tryggheten og redusere risikoen for tyveri i borettslaget. Ved å begrense tilgangen til bakgårdene kan man i større grad sikre at disse områdene forbeholdes beboerne.

En utredning vil gi et bedre beslutningsgrunnlag før eventuelle tiltak iverksettes, og sikre at løsningen som velges er hensiktsmessig både praktisk, økonomisk og sikkerhetsmessig.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget om etablering av porter mellom midtparken og de østre og vestre bakgårdene. Etter en samlet vurdering finner styret ikke å kunne anbefale at det arbeides videre med tiltaket på det nåværende tidspunkt.

For det første står selskapet allerede overfor flere vedtatte og pågående vedlikeholds- og oppgraderingstiltak som er kostnadskrevende. Etter styrets syn bør tilgjengelige ressurser i denne situasjonen fortrinnsvis disponeres med sikte på å møte økte kostnader som følge av prisvekst og økning i kommunale avgifter mv., og uansett prioriteres til tiltak som er nødvendige for å opprettholde og sikre bygningsmassen, fremfor nye tiltak som ikke er påkrevd av slike hensyn. Etablering av porter av den typen som er foreslått vil, etter styrets vurdering, innebære betydelige kostnader, både knyttet til anskaffelse, installasjon og fremtidig vedlikehold. Styret har over flere perioder tatt sikte på å opprettholde en forsvarlig drift uten å øke nivået på felleskostnadene.

Styret er for det andre kritisk til den foreslåtte plasseringen. Den foreslåtte løsningen med porter mellom midtparken og de indre gårdsrommene vil etter styrets syn begrense beboernes mobilitet på fellesområdene i vesentlig grad. Tiltaket vil dermed redusere samspillet mellom de indre gårdsrommene og midtparken, som i dag utgjør et åpent og sammenhengende uteområde til beboernes glede.

For det tredje har styret tidligere drøftet alternative tiltak som i større grad kan ivareta hensynet til sikkerhet uten tilsvarende inngrep i områdets funksjon og tilgjengelighet. Et alternativ som styret har diskutert er etablering av høyere gjerder og porter i trappeområdet i den nedre delen av midtparken, noe som i større grad kan bidra til å regulere adkomst, men uten negative virkninger for fellesområdene som nevnt. Styret vil foretrekke en slik løsning dersom hensikten bak forslaget først skal realiseres.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

12. Prosjekt om utredning av balkonger

Styret har i løpet av perioden arbeidet med problemstillinger knyttet til etablering av flere balkonger i selskapet. Bakgrunnen er enkelte individuelle søknader om balkongbygging som har skapt konflikter og reist spørsmål om hvilke faktiske muligheter som foreligger innenfor bygningsmassen, herunder betydningen av plan- og bygningslovgivningen og hensynet til øvrige aksjonærer (innsyn, ulemper og mulig verdiforringelse).

Styret mener at eventuelle balkonger ikke bør vurderes gjennom enkeltvise søknader, men forankres i generalforsamlingen og eventuelt gjennomføres som et samlet prosjekt. En slik tilnærming vil kunne innebære at selskapet står som tiltakshaver overfor myndighetene, mens den enkelte aksjonær dekker utbyggingskostnadene. Dette vil også legge til rette for koordinert gjennomføring og redusere ulemper for beboerne ved byggearbeider. Hvorvidt det er ønskelig med balkonger må eventuelt også forankres i den enkelte oppgang.

Arbeidet har så langt omfattet innledende vurderinger av tekniske, økonomiske og regulatoriske forhold. Styret har i den forbindelse vært i dialog med Byantikvaren og entreprenør med særskilt kompetanse på balkongutbygging i eldre bygårder. Overfor styret er det antydet at det kan være mulig å utvikle vesentlig flere balkonger i bygningsmassen enn det som hittil er etablert.

Formålet har vært å avklare rammene for hva som eventuelt kan gjennomføres. Utredningen er fortsatt på et tidlig stadium og omfatter blant annet muligheten for balkonger i første etasje (særlig mot midtparken), franske balkonger og ytterligere balkonger mot bakgård for boenheter som allerede har balkong.

Prosjektet er ressurskrevende. Dersom styret skal prioritere arbeidet videre, er det ønskelig med en prinsipiell avklaring fra generalforsamlingen.

Styret vil, i lys av det ovenstående og uavhengig av utfallet, ikke behandle individuelle søknader om balkong, og vil ikke bruke ytterligere ressurser på slike saker utenfor et eventuelt samlet prosjekt.

Styrets innstilling
Styret har ikke tatt stilling til om det bør arbeides videre med å utrede balkongutbygging. Balkonger kan være et gode for den enkelte aksjonær, men vil også medføre kostnader og gå på bekostning av andre interesser og hensyn.
Fra styrets ståsted er dette uansett et tidkrevende prosjekt som vil gå på bekostning av andre oppgaver som kan være viktigere for selskapet.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at styret arbeider videre med balkongprosjektet med sikte på å legge frem et konkret forslag til utbygging til beslutning for ekstraordinær generalforsamling etter innkalling senest 1. desember.
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styre og valgkomite for den kommende perioden. Valgkomiteen har lagt frem en innstilling, og ingen andre enn de som fremgår av innstillingen har meldt sitt kandidatur.

Innstilling
I det følgende gjengis først valgkomiteens innstilling til valg av styrets leder, styremedlemmer og varamedlem, og deretter fremgår valgkomiteens innstilling av kandidater til valgkomiteen:

STYRE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Kristoffer Johan Fylling

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Nils Gunnar Skretting

Tom-Johnny Karoliussen

Sander Wiik

Ingjerd Skretting

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Elise Morch Sørensen

Kristoffer Johan Fylling

Kristoffer Johan Fylling har sittet i styret i 3 år og går nå til valg som styreleder. Fylling jobber til daglig som senior designer i TRY. Ved siden av driver han to nettbutikker, som etter tre år i stor grad er selvdrevne. Som styreleder ønsker Fylling å fortsette å bidra til tydelig kommunikasjon, gode prosesser og et trygt bomiljø for alle beboere. Fylling er strukturert, løsningsorientert og opptatt av å ta beslutninger som er til det beste for fellesskapet, både på kort og lang sikt.

Vi er glad for at vi kan rekruttere en ny leder med flere års fartstid fra styret og som vi tror, med et kompetent styre i ryggen, kan gjøre en utmerket jobb som ny styreleder.

Nils Gunnar Skretting

Nils Gunnar Skretting har lang erfaring og har sittet i styret i fem år, flere år som nestleder, og vil fortsette arbeidet for å ivareta beboernes felles interesser. Han er jurist, har advokatbevilling og arbeider som universitetslektor ved Det juridiske fakultet (UiO). Videre har han tidligere erfaring fra styrearbeid og tilsvarende prosesser. Skretting ønsker å fortsette for å bidra positivt til styrearbeidet, og har over tid hatt et særlig ansvar for juridiske og økonomiske forhold.

Tom-Johnny Karoliussen

Tom-Johnny Karoliussen er 51 år, gift med Ann Helen, opprinnelig fra Stavern. Karoliussen flyttet til Stockholmgata i 2023 og trives veldig godt. Han har sittet to år i styret som vara og da med ansvar for uteområdene. Karoliussen har fortsatt lyst å gjøre en innsats i styret og Dæhlenengen Byggeselskap.

Sander Wiik

Sander er ny kandidat til styret.

Mitt navn er Sander Wik, og jeg er 27 år og kommer fra Verdal i Trøndelag. Jeg flyttet til Christian Michelsens i sommer, sammen med samboeren min Runa. Vi trives veldig godt i leiligheten, blokken og nabolaget, og har for øvrig et veldig godt inntrykk av hvordan byggeselskapet styres, hvordan saker håndteres og de hyggelige tiltakene som blir gjort, blant annet julegrantenning i desember. Dette er noe jeg gjerne kunne tenke meg å være en del av og bidra til.

Jeg fullførte graden min som sivilingeniør ved NTNU i fjor sommer og har siden august jobbet som prosjektingeniør i AF Offshore Decom. Dette gjør at jeg er vant til, og trives med, å planlegge og organisere

ulike oppgaver. Jeg har god sans for økonomi og liker å få ting gjort. Jeg er også positiv og tålmodig, og jeg liker samarbeid. Jeg tror derfor at selv om jeg ikke har erfaring med styrearbeid som dette fra før, har jeg egenskaper som kan passe godt.

Ingegjerd Skretting

Ingegjerd er ny kandidat til styret.

Jeg ønsker med dette å melde mitt kandidatur til styret i borettslaget.

Jeg heter Ingegjerd Kristina Skretting, er 31 år og fra Oslo. Jeg er lege av yrke. Jeg har tidligere sittet i styret i Norsk Medisinstudentforening i Oslo og jeg har vært både tillitsvalgt og varatillitsvalgt på min arbeidsplass.

Samboeren min og jeg har bodd i borettslaget i to år og trives svært godt. I januar fikk vi en datter. Vi planlegger å bli boende i borettslaget i lengre tid.

Jeg ønsker å stille til valg til styret i borettslaget da jeg ønsker å bidra aktivt til å videreutvikle bomiljøet og å sikre god drift og forvaltning av bygg og fellesområder.

Elise Morch Sørensen

Elise stiller til valg som varamedlem.

Hun har god innsikt i styrearbeidet fra to år i styret. Hun har også vært i valgkomiteen i 2 år. Elise er en gjennomfører og vill med sin tidligere erfaring fra styret og ledervervet være en verdifull støtte inn til det nye styret, og spesielt til Kristoffer som ny styreleder.

VALGKOMITE

Følgende stiller til valg som valgkomite:

Anders Lager

Har bodd i selskapet siden 2017, og har tidligere i 4 år vært både medlem og leder av styret. Har god kjennskap både til hva som kreves av medlemmer i styret og har også hatt mye kontakt med beboere i selskapet i mange ulike saker, og gjennom dette fått god innsikt i hvilke ressurser det finnes blant oss. Jobber til hverdags som arkitekt.

Anders har vært med i valgkomiteen i 3 år og tar gjenvalg, denne gang som leder av valgkomiteen.

Helge M. Moldver

Har bodd i borettslaget siden 2014 og vært i valgkomiteen siden 2020. Jobber som daglig leder i et produksjonsselskap. Jeg er interessert i å bidra, på de måtene jeg kan, til at byggeselskapet vårt forblir et hyggelig sted å bo. Jeg har god innsikt i den tidvis store arbeidsmengden som styret utfører på vegne av oss beboere, og jeg ønsker å legge til rette for at de får best mulig forutsetninger for å gjøre denne jobben.

Helge har vært med i valgkomiteen i 6 år og tar gjenvalg.

Cesile Dalheim

Cesilie har vært leder av styret de siste 2 årene, og går nå av. Hun stiller til valg som medlem i valgkomiteen.

For ordens skyld opplyses om at årets innstilling er gjort av Anders Lager og Helge Moldver. Elise Morch Sørensen, som var valgt som komiteens leder, meldte seg inhabil og trakk seg, da hun på oppfordring valgte å stille som kandidat som vara styremedlem. Dette delvis på grunn av at det manglet andre kandidater til vervet, og hun var ønsket fra de gjenværende medlemmene av styret.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristoffer Johan Fylling

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Johan Fylling

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tom-Johnny Karoliussen
Ingegjerd Skretting
Nils Gunnar Skretting
Sander Wiik

Følgende stilte til valg:
Tom-Johnny Karoliussen
Ingegjerd Skretting
Nils Gunnar Skretting
Sander Wiik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Elise Morch Sørensen

Følgende stilte til valg:
Elise Morch Sørensen

Leder av valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Anders Lager

Følgende stilte til valg:
Anders Lager

Medlem av valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Cesilie Dalheim

Følgende stilte til valg:
Cesilie Dalheim

Varamedlem i valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Helge M. Moldver

Følgende stilte til valg:
Helge M. Moldver

V E D T E K T E R

FOR

DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

Endret på generalforsamling 31.05-04.06.21, 03.05.2022, 25.04.2024

§ 1.
Selskapets navn, registrering og forretningssted

Selskapets navn er Dæhlenengen Byggeselskap AS.

Selskapet er registrert 11. februar 1931. Dets org.nr. er 933 893 863.

Forretningskontoret er i Oslo.

Selskapet er et aksjeselskap (boligaksjeselskap) som faller inn under aksjeloven av 13. juni 1997 nr. 44. Ellers gjelder deler av borettslagsloven av 6. juni 2003 nr. 39, jfr. borettslagsloven § 1-4, 2. ledd.

§ 2.
Formål

Dæhlenengen Byggeselskap AS har til formål å sikre aksjonærene borett og tilgang til fellesarealer gjennom eierskap og forvaltning av boligeiendommene.

> Dælenenggt. l7 (gnr. 227, bnr. 89), l9 (227/90), 21 (227/92), 21b (227/93), 21c, (227/94), 21d (227/95), 23 (227/97), 23b (227/98), 23c (227/99), 23d (227/100), 25 (227/103) og 27b (227/106)
>
> Stockholmsgt. 27 (227/394), 29 /227/395), 31 (227/397), 33 (227/398)
>
> Chr. Michelsensgt. l7 (227/26), l8 (227/28), 20 (227/31), 22 (227/33), 24 (227/35), 26 (227/37), 28 (227/39), 30 (227/41), 32 (227/43), 34 (227/45), 36 (227/47), 38 (227/49), 40 (227/51)
>
> Fjellgt. 42 (227/163), 44 (227/165), 46 (227/167), 48 (227/168), 50 (227/169).

Det samme gjelder eiendommene Dælenenggt. 21e, gnr. 227, bnr. 96 (østre gårdsrom), Dælenenggt. 23e, 227/101 (midtparken), Dælenenggt. 25d, 227/104 (vestre gårdsrom) og Stockholmsgt. 29b, 227/396 (grøntanlegget mot Stockholmsgate).»
Se fullstendig saksbeskrivelse i innkallingen

§ 3.
Aksjekapital

Aksjekapitalen er kr. 593.900 - femhundreognittitretusennihundre - fordelt på 5.939 aksjer a kr. l00, fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 4.
Borett/bruksrett

Aksjonær i selskapet har enerett til bruk av én bolig i én av selskapets bygninger, og rett til å nytte fellesarealer til det de er tenkt eller vanligvis brukt til.

Aksjonær/aksjonærer som eier 16 aksjer har rett til en bolig på 2 værelser, kjøkken, bad og WC. Aksjonær/aksjonærer som eier 19 aksjer har rett til en større bolig på 2 værelser, kjøkken, bad og WC. Aksjonær/aksjonærer som eier 24 aksjer har rett til en bolig på 2 værelser, hall, kjøkken, bad og WC. Aksjonær/aksjonærer som eier 27 aksjer (uten innskuddsbevis) har rett til en bolig på 3 værelser, kjøkken, bad og WC. Aksjonær/aksjonærer som eier 31 aksjer har rett til en bolig på 3 værelser, hall, kjøkken, bad og wc. Aksjonær/aksjonærer som eier 27 aksjer sammen med et innskuddsbevis for kr. 700 har rett til en bolig på 4 værelser, kjøkken, bad og WC. Denne bestemmelsen viser til antall rom som opprinnelig var en del av boligen, og gjenspeiler ikke nødvendigvis dagens romfordeling.

Bare fysiske personer kan være aksjonærer. Aksjonær/aksjonærer kan bare eie det antall aksjer (med eller uten innskuddsbevis) som gir rett til én bolig. Dog kan stat, fylkeskommune, kommune eller andre spesielt oppregnede juridiske personer i borettslagslovens § 4-2 eie aksjer som gir rett til bruk av inntil 10% av selskapets boliger.

I forhold til selskapet kan bare den eller de som bor eller skal bo i boligen bli sameiere i aksjene på annen måte enn ved arv.

§ 5.
Overdragelse av aksjer

Overdragelse av aksjer forutsetter at overdragerens borett/bruksrett bortfaller samtidig. Aksjeovertageren får de samme rettigheter og forpliktelser som aksjeoverdrageren hadde.

Aksjeoverdragelse forutsetter skriftlig samtykke fra styret. Aksjeovertageren skal gi opplysninger om f.- og p.nr., yrke, arbeidssted og antall husstandsmedlemmer.

Aksjonærer har ikke forkjøpsrett ved avhendelse av aksjer. Det samme gjelder ved enhver annen form for eierskifte.

§ 6.
Overlating av borett/bruksrett til andre

Aksjonærer som ikke selv bor i boligen kan ikke overlate bruken av boligen til andre uten å ha innhentet styrets godkjennelse på forhånd.

Med styregodkjennelse kan bruken av boligen overlates andre for en periode opp til 3 år, dersom aksjonæren selv, ektefelle eller registrert partner, slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn har bodd i boligen i minst ett av de 2 siste årene. Godkjennelse kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjonær i selskapet.

Ellers kan aksjonærer med styrets godkjennelse overlate bruken av boligen til andre, dersom det foreligger slike særlige grunner som fremgår av borettslagsloven.

Søknad om godkjennelse skal skje skriftlig. Er søknaden ikke besvart innen en måned etter at søknaden er kommet frem til styret, skal brukeren regnes som godkjent.

Bruksoverlating reduserer ikke aksjonærens plikter i forholdet til selskapet. Aksjonæren skal holde styret kjent med hvor han/hun til enhver tid befinner seg, så lenge bruken av boligen hans/hennes er overlatt til andre.

§ 7.
Aksjonærens bruk og vedlikeholdsplikt

Aksjonæren skal behandle boligen og fellesarealene med forsiktighet og aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjonærer.

Det må ikke foretas bygningsmessige inngrep i boligen uten at styrets godkjennelse er innhentet. Dette gjelder også inngrep eller flytting av ildsted som påvirker kobling til pipene.

Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifter til luftekanalene i boligselskapet. Det er heller ikke tillatt å installere kjøkkenvifteventilator da det kun er tillatt å benytte kullfilter på kjøkkenviften. Det er ikke tillatt å blende eller dekke til ventiler i yttervegg.

Aksjonærer plikter å gi styret, vaktmester eller andre med fullmakt fra styret, tilgang til sin leilighet for kontroll av avtrekksvifte og kjøkkenventilator mot luftekanal. Styret må gi aksjonærene forvarsel innen rimelig tid.

Montering av parabolantenner og andre utvendige installasjoner er ikke tillatt.
Det er heller ikke tillatt å koble fryser, kjøleskap eller lignende innretninger til strøm på byggeselskapets fellesareal, herunder i lofts- og kjellerbodene.

Aksjonærer kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til andre formål enn til bolig-formål.

Styret fastsetter vanlige husordensregler for eiendommene.

Aksjonærene skal holde boligene sine i forsvarlig stand. Alt innvendig vedlikehold påhviler aksjonærene. De må foreta de utbedringer og utskiftinger av rørledninger og elektriske ledninger i boligen som er nødvendige eller ønskelige. Det samme gjelder utbedring eller utskifting av toalett, baderomsinnredning, kjøkkenbenk med røropplegg og radiatorer. I samsvar med tidligere praksis skal aksjonærene også vedlikeholde vinduene, herunder utskifting av vindusglass.

I samsvar med tidligere praksis skal aksjonærene også vedlikeholde vinduene, herunder ved utskifting av vinduer og vindusbrett, vindusglass, maling mv. Når det er nødvendig for å oppfylle aksjonærens vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge den enkelte aksjonæren å utbedre boligens vinduer. Ved slikt pålegg skal styret stå for den praktiske gjennomføringen av utbedringstiltaket, men styret kan pålegge aksjonæren helt eller delvis å dekke kostnadene ved tiltaket

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ved mislighold av vedlikeholdsplikten kan selskapet kreve erstatning.

§ 8.
Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygningene og eiendommene ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på aksjonærene.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde vedlike. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for aksjonæren.

Styret skal til enhver tid ha adgang til boligene for utføring av denne type arbeider, ettersyn og reparasjon eller utskifting.

Aksjonærene kan kreve erstatning av selskapet for oppstått tap, dersom selskapet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

§ 9.
Dekning av fellesutgifter

Fellesutgiftene i selskapet skal deles mellom aksjonærene i samme forhold som de tidligere har betalt husleie.

Styret fastsetter betalingen.

For krav på dekning av fellesutgifter og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjene fremfor alle andre heftelser. Pantekravet kan ikke være større enn hva som tilsvarer 2 ganger grunnbeløpet i Folketrygden på det tidspunkt tvangsdekning ble vedtatt gjennomført. Panteretten har vern uten registrering.

§ 10.
Bortfall av bruksretten

Aksjonærene kan si opp boretten med 6 mndr. frist, men svarer for andel fellesutgifter for hele perioden frem til boretten er falt bort, dersom ikke en ny aksjonær har tatt over betalingsansvaret tidligere.

Dersom boretten ikke er oppgitt når oppsigelsesfristen er ute, og aksjene ikke avhendet, faller oppsigelsen bort.

Opprettholdes oppsigelsen, og aksjene ikke er avhendet innen fristen, kan selskapet kreve at aksjene blir solgt, eventuelt tvangssolgt. Krav på dekning av fellesutgifter som faller på angjeldende aksjer er omfattet av selskapets panterett, uten hensyn til om aksjonæren hefter for kravet.

Dersom en aksjonær tross advarsel misligholder pliktene sine vesentlig, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge sine aksjer. Pålegg om salg skal være skriftlig og inneholde opplysninger om at aksjene kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 3 mndr. fra pålegget er mottatt.

Oppfører en aksjonær seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av selskapets eiendom, kan selskapet kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. Det samme gjelder dersom aksjonærens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.

§ 11.

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkallelse skjer med minst l4 dagers varsel.

Det påligger den ordinære generalforsamlingen:

a. fastsette resultatregnskapet og balansen.
b. bestemme anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i h.h.t. den fastsatte balanse, og treffe bestemmelse om utdeling av utbytte.
c. meddele styret ansvarsfrihet,
d. foreta valg av styre og varamedlemmer til styret og fastsette deres godtgjørelse,
e. foreta valg av revisor og fastsette godtgjørelsen,
f. foreta valg av 3 medlemmer til selskapets valgkomité, herunder komitéens formann, samt varamann til komitéen,og
g. behandle og avgjøre de saker som ellers er nevnt i innkallelsen, eller som etter lov eller vedtekt hører under generalforsamlingen.
h. behandle og avgjøre salg eller utleie av selskapets eiendom som innebærer bruksendring.

   En aksjeeier har rett til å få behandlet på generalforsamlingen spørsmål som meldes skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallelsen.

§ 12.
Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling holdes etter styrets bestemmelse når styret finner det nødvendig. Ekstraordinær generalforsamling skal også innkalles innen 2 uker når det til behandling av bestemt angitt emne kreves skriftlig av revisor eller av aksjeeiere som representerer minst en tiendedel av aksjekapitalen.

Den ekstraordinære generalforsamling innkalles på samme måte som den ordinære generalforsamlingen, og behandler bare de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 13.
Generalforsamlingens vedtak

På generalforsamlingen har hver aksje 1 stemme. Aksjonær kan møte med fullmektig, som må fremlegge skriftlig og datert fullmakt.

Generalforsamlingen velger møteleder.

Er ikke annet bestemt i aksjeloven eller i selskapets vedtekter, gjelder som generalforsamlingens beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for.

Det føres protokoll for generalforsamlingen. Den undertegnes av møtelederen og minst en annen person som utpekes av generalforsamlingen blant de tilstedeværende. Kopi av protokollen sendes aksjonærene.

§ 14.
Styret

Selskapets styre består av 5 medlemmer og 1 varamedlem, som velges av generalforsamlingen. Den velger også styreleder. Styret velger selv sin nestleder, som trer i styrelederens sted i dennes fravær.
Styrets medlemmer og eventuelt varamedlemmer må alle være aksjonærer i selskapet og brukere av selskapets boliger.

Det enkelte styremedlem og varamedlem tjenestegjør i 1 – ett – år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Godtgjørelse til styrets medlemmer og varamedlemmer fastsettes av generalforsamlingen.

Utenom den daglige ledelse forpliktes selskapet av styrets leder sammen med et annet styremedlem.

Styret kan si opp og inngå avtale med forretningsfører

Ved aksjeoverdragelser med tilknyttet bruksrett, pantenotifikasjoner og andre typer registreringer i selskapets bøker skal det betales gebyrer til forretningsføreren. Av gebyrene svares merverdiavgift.

Styret legger kvartalsvis ut kortfattede sammendrag om relevante vedtak i styret, om vesentlige saker styret arbeider med, og om status på eventuelle generalforsamlingsvedtak som ikke er gjennomført

Styret gjennomgår alle avtaler minst hvert år, og henter inn nye tilbud fra minst tre (3) tilbydere for alle avtaler med en verdi over 50.000kr med samme frekvens. Avtalene og instruksen som beskriver avtalene aksjelaget har til enhver tid og når disse revideres gjøres tilgjengelig for aksjelagets eiere fortløpende

§ 15.
Endring av vedtekter

Endring av selskapsvedtektene krever 2/3 flertall på generalforsamlingen så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

§ 16.
Aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt angår spørsmål som det ikke er truffet bestemmelser om i disse vedtektene, gjelder aksjeloven og de deler av borettslagsloven som også omfatter boligaksjeselskaper.

Vedtatt endret på generalforsamling 8.juni 2005 og med tilføyelse i §7, 6. ledd vedtatt på generalforsamling 10. juni 2008. Pkt. h) i § 11 tilføyet på generalforsamling 14.juni 2012.
Vedtatte endringer i §14 og tillegg i §7 på generalforsamlingen 03.05.2016
Vedtatte endringer i §7 og §11 på generalforsamlingen 22.05.2019
Vedtatte tilføyelse i §14 generalforsamling 31.05-04.06.21
Vedtatte tilføyelse i §14 generalforsamling 25.04.2024

Retningslinjer for valgkomiteen

1. Valgkomiteens skal ta utgangspunkt i framtidige oppgaver for boligaksjeselskapet og innhente relevant informasjon fra styret. Slik informasjon kan være revidert langtidsplan, årsmelding og andre opplysninger av strategisk betydning.

2. På bakgrunn av status skal valgkomiteen opplyse aksjonærene om hvilke kvalifikasjoner som søkes til neste års styre og kommunisere dette åpent.

3. Aktuelle kandidater, inkludert de i sittende styre som ønsker gjenvalg, skal intervjues og føres samtaler med for å finne fram til en best mulig sammensetning, der også bla god kjønns- og alderssammensetning blir vurdert som viktig.

4. Innstillingen fra valgkomiteen skal begrunnes for generalforsamlingen i tråd med punkt 1-3.

5. Valgkomiteen innstiller ny valgkomite, jmf vedtektene § 11 f.

6. Valgkomiteen skal forholde seg til regler som er vedtatt av generalforsamlingen (denne instruksen og § 11 f i vedtektene). Når det gjelder valgkomiteen er det ingen regler i loven som regulerer habilitet for valgkomite.

Ved et eventuelt habilitetsspørsmål innad i valgkomiteen skal det søkes råd fra forretningsfører.

HUSORDEN

for

DÆHLENENGEN

BYGGESELSKAP A/S

RO OG ORDEN

1. Beboerne plikter å holde ro, orden og vise hensyn til andre beboere. Mellom kl. 23.00 og kl 07.00 skal det være ro.

2. Støyende arbeid eller bruk av støyende verktøy skal ikke forekomme etter kl. 21.00 på hverdager, kun mellom kl. 10.00 og 17.00 på lørdager og aldri på søn- og helligdager. Ved omfattende ombygging eller oppussing av leilighet må eier henge opp nabovarsel i egen og tilstøtende oppgang. På nabovarselet skal info om hvor lenge arbeidet vil pågå og kontaktinformasjon til eier fremgå.

3. Høy musikk skal ikke forekomme mellom kl 23.00 og kl 10.00. Vis hensyn ved bruk av musikkinstrumenter, inkludert stemmen, radio, TV og lignende Hvis det fremkommer berettiget klage på sjenerende støy har Styret rett til å gripe inn.

4. Lek og støy i trapper, kjellere og loft skal ikke forekomme.

5. Beboerne plikter å vise hensyn til andre ved bruk av hageanlegget, og behandle planter og installasjoner med forsiktighet. Unødig sykling og bruk av rulleskøyter, rullebrett og lignende bør ikke forekomme. Ballspill er kun tillatt på plenen nedenfor midtparken.

BRANNVERN

6. Den enkelte leilighet skal være utstyrt med enten fungerende vannslange under kjøkkenbenk eller på annet egnet sted, eller fungerende brannslukningsapparat. Vedlikeholdet av brannslangen eller brannslukkingsapparatet påhviler den enkelte beboer.

7. Eier av leiligheten plikter å utstyre leiligheten med minst én røykvarsler og sørge for at den fungerer til enhver tid.

DYREHOLD

8. Dyrehold er tillatt og kjæledyr er velkommen i aksjelaget. Styret skal ha en skriftlig melding om at man flytter inn med, eller anskaffer seg, et husdyr.

   Dyreholdet skal ikke være til ulempe for andre brukere av eiendommen. Plenen og rekreasjonsområdene i anlegget kan benyttes av firbeinte i sosiale settinger, men skal ikke brukes til toalettbesøk: ved uhell plukkes ekskrementer opp umiddelbart. Hunder skal holdes i bånd. Dersom det

kommer berettiget klage på dyreholdet fra naboer, kan styret kreve at det iverksettes tiltak for forbedring. Hvis iverksatte tiltak ikke forbedrer situasjonen kan styret kreve at dyret fjernes fra boligsameiet.

MOTORKJØRETØY

9. Kjøring med motorsykkel eller moped på selskapets eiendom er forbudt. Den som leier parkeringsplass i bakgårdene for motorsykkel eller moped skal skru av motoren på utsiden, og trille kjøretøyet inn i bakgården.

10. Parkering av bil på selskapets eiendom er forbudt. Styret har rett til å sørge for borttauing uten varsel. Kortere stans for av- og pålessing og hjulskift er tillatt.

ORDEN I FELLESAREALENE

11. Inngangsdører, lofts- og kjellerdører samt dører til søppelrom skal holdes låst.

12. Oppdager man innbrudd, plikter man å melde fra til Styret. I tillegg må hver fornærmet part selv anmelde innbrudd til politiet. Styret har ikke fullmakt til å gjøre dette.

13. Det elektriske lyset i kjellerne og på loftene skal slukkes etter bruk. Bruk av bart lys og fyrstikker i kjellere og på loft er forbudt.

14. Personlige eiendeler skal ikke etterlates på fellesarealene. Dette gjelder overalt; i trapper, inngangsparti, på loft, i kjellere og i hageanlegg. Vaktmester og styre har rett til å fjerne hensatte gjenstander uten varsel.

15. Barnevogner som er i bruk kan plasseres under trapper og i inngangsparti, men må ikke være til hinder for alminnelig ferdsel.

16. Sykler skal parkeres i leilighetenes egne boder, på merkede områder i kjellere eller i sykkelstativer ute og ingen andre steder.

17. Ingen gjenstander skal settes på brannbalkongene.

18. Søppel og aske skal tømmes i søppelkassene, og ikke i toalett eller vask. Det må ikke være glør i asken. Pappesker skal flatpakkes/deles opp og legges i papircontainerne.

19. Farlig avfall og spesialavfall, som flytende stoffer, malingsbokser, glass, flasker, elektronikk og hvite- og brunevarer skal ikke legges i søppelkassene eller hensettes i søppelrommene. Beboer plikter selv å levere dette på miljøstasjon eller lignende.

20. Montering av utvendige antenner, markiser, skilt og lignende er forbudt. Se for øvrig § 45.

21. Foring av fugler og oppsetting av kornnek er forbudt.

22. Ved skal ikke kastes inn gjennom kjellervinduene, men bæres inn.

RENHOLD

23. Beboer har ansvar for innvendig rengjøring av egne lofts- og kjellerboder.

24. Eier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter eier straks å melde fra skriftlig til boligselskapet.

    Ved mistanke om insekter og insekter og skadedyr må eiendeler ikke bringes ut av leiligheten før leiligheten er dokumentert fri for skadedyr. For eksempel må det ikke flyttes eiendeler fra leiligheten til loft og kjellerbod, vaskekjeller må ikke benyttes og klær må ikke tørkes på loftet. Eier plikter å gjøre leiligheten tilgjengelig for inspeksjon av skadedyrkontroll før og etter behandling av leiligheten. Ved overlating av bruk av leiligheten er eier selv ansvarlig ovenfor boligselskapet for ovennevnte forpliktelser.

    Såfremt ovennevnte punkter følges vil boligselskapet dekke kostnader knyttet til bekjempelse av skadedyrene i de berørte leiligheter og fellesareal. Ved brudd på ovennevnte punkter vil eier av leiligheten bli holdt ansvarlig for samtlige kostnader for fjerning av insekter og skadedyr, herunder også kostnader knyttet til fjerning av insekter

FELLESVASKERIENE

25. Bruken av vaskeriene reguleres av vaskelistene. Det er ikke anledning til å bruke verken vaske- eller tørkemaskinene i det tidsrommet en annen har skrevet seg opp for.

26. Vaskeriene kan kun benyttes i tiden fra kl. 07.00 til 22.00 på hverdager, 10.00 til 22.00 på lørdager og søndager 12.00 til 22.00.

27. Maskinene skal behandles forsiktig, og de instrukser som er gitt skal følges nøye. Lommer skal tømmes og småvask bør legges i vaskepose slik at det ikke skader eller blir liggende igjen i maskinene.

28. Når vaske- og tørkemaskinene er i bruk, skal dørene til kjellergangen holdes lukket. Lufting må bare foretas gjennom vinduet, men ikke om vinteren.

29. Maskinene skal gjøres rene og vaskerommene ryddes etter bruk.

TØRKING OG LUFTING AV TØY

30. Tørking av tøy kan skje i tørketromlene, på tørkeloftet eller på tørkeplassene i gårdsrommene. Henges det til tørk, skal det tas ned med en gang det er tørt, slik at andre kan slippe til.
31. Tørking, risting eller lufting av tøy fra vinduer og trappeoppganger er forbudt.
32. Banking av tepper, sengeklær o. l. skal kun foregå på tørkeplassene i gårdsrommene.

BALKONGENE

33. Opphold på balkongene etter kl 23.00, skal være stille. Jf. § 1.
34. Folk ferdes under balkongene, så ingenting må kunne falle ned.
35. Sigaretter og annet søppel skal ikke kastes ut over rekkverket.
36. Det er ikke anledning til å male eller på annet vis endre på glassflatene eller rekkverket på balkongen uten godkjenning fra Styret.
37. Eventuell demontering og skifte av glassflater og rekkverk skal utføres av fagfolk.
38. Beboer er ansvarlig for at avløp fra egen balkong ikke er tett. Løv, is og snø skal fjernes jevnlig fra balkongen. På de øverste balkongene er det et plastlokk i gulvplaten som løftes opp for tilgang, mens på de underliggende balkongene er det et teleskoprør som løftes opp.
39. Beboer er også ansvarlig for istapper ned fra egen balkong og disse skal fjernes jevnlig. Når istapper fjernes skal en person stå nede og påse at ingen går under. Det samme gjelder ved fjerning av snø.
40. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på balkongen. Det er ikke tillatt å grille med kull, ved, gass eller tennvæske.
41. Det er tillatt å tørke og lufte tøy på balkongen, men det må ikke henges over rekkverket eller ristes slik at støv kommer inn på naboers balkonger eller gjennom naboers vinduer.
42. Balkongen skal ikke brukes som lagringsplass for søppel, tomflasker, hvitevarer, sportsutstyr og liknende.
43. Det er ikke anledning til å montere permanente installasjoner på balkongen, som levegger, innglassing og antenner.

44. Det er ikke anledning å montere markiser eller blomsterkasser på balkongen, uten godkjenning fra Styret.
45. Det er ikke tillatt å plante klatreplanter som vil klatre på selve bygningen.

Overtredelse av husordensreglene kan berettige Styret til å kreve erstatning for kostnader som er påløpt som følge av regelbrudd og i ytterste konsekvens å kreve fravikelse fra boligen, jmf § 10 – siste ledd – i vedtektene for Dæhlenengen Byggeselskap A/S.

Oslo, august 2021

Sist endret på ordinær generalforsamling 22.05.2019

Sist endret på generalforsamling 22.05.2019

Sist endret på generalforsamling 31.05.21-04.06.21

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Johanne Skogseide
DÆLENENGGATA 27B

Dato: 27.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529545
9091140

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 106

Vi viser til bestilling av 20260327 for DÆLENENGGATA 27B.

GNR. 227 BNR. 106

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.12.1931.

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

188 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

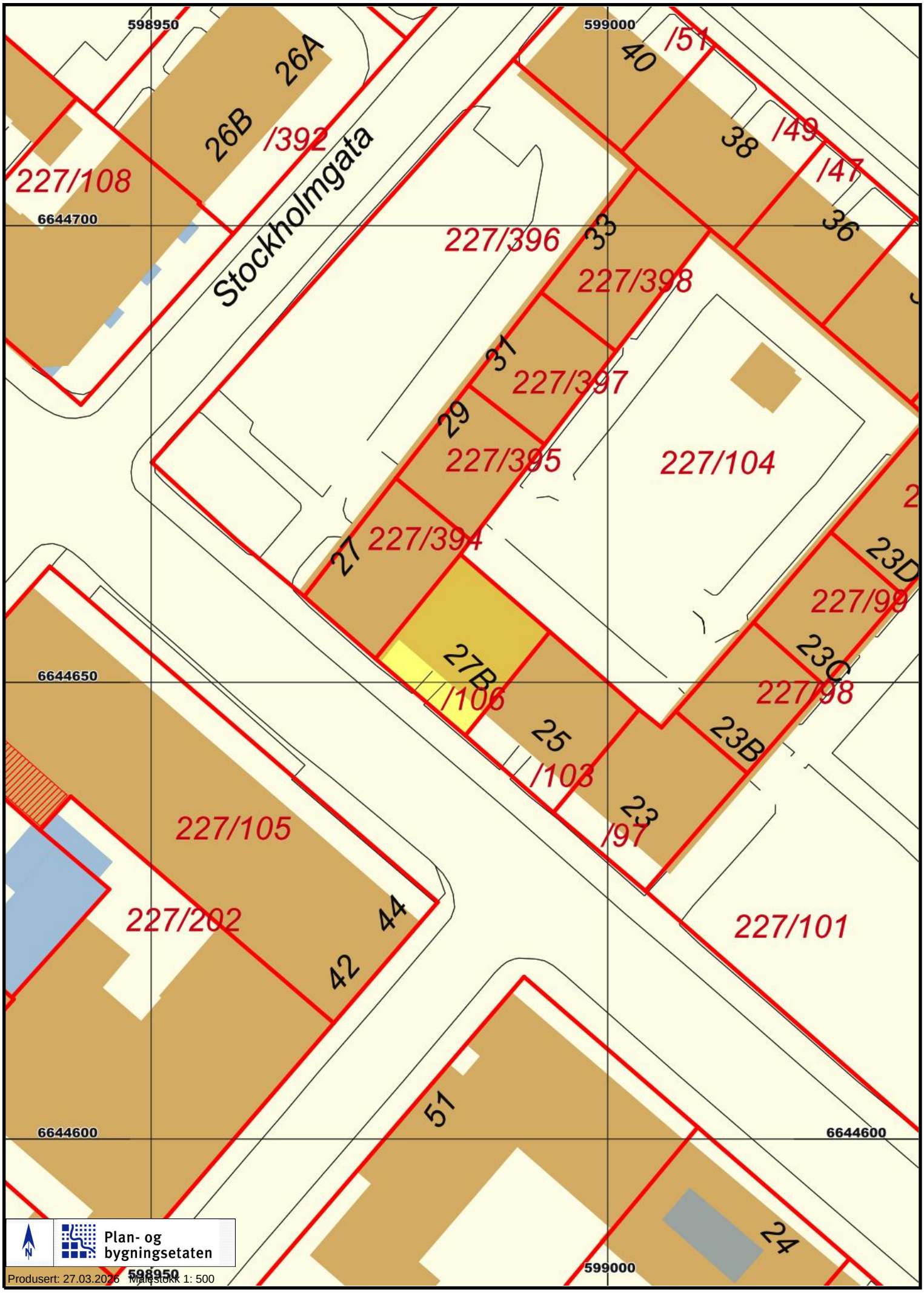
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


598950
599000
6644700
6644650
6644600
6644600
598950
599000
Stockholmgata
227/108
26A
26B
/392
40
/51
38
/49
/47
36
227/396
33
227/398
31
227/397
29
227/395
227/104
27
227/394
23D
227/99
27B
/106
23C
227/98
25
/103
23B
23
/97
227/105
227/202
44
42
227/101
51
24
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 27.03.2026 Målestokk 1: 500

598900 599000 599100

6644800 6644700 6644600 6644500

Byggeområde for boliger
U= 1,0 - 1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87

Rodeløkka kolonihager
227/551

Annet veiareal
S-4315, 20.6.2007
se reg.best.

Kollektivfelt S-4315

Gang-/sykkelvei S-4315

Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

Byggeområde for industri
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

Byggeområde for bolig, forretning
S-4389, 2.7.08
se reg.best.

Byggeområde for bolig
S-3777, 5.4.00
se reg.best.

Byggeområde for industri
U 0.6-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger
U 0.6-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best.
S-2937, 1.10.87

Byggeområde for bolig, forretning og kontor
S-4396, 27.08.2008
se reg.best.

Spesialområde bevaring (bolig)
S-3626, 29.10.97
Se reg.best.

Felt 1
Byggeområde for bolig
maks. BRA 3300m2
S-3626, 29.10.97
Se reg.best.

Felt 3
Byggeområde for bolig
maks. BRA 2740m2
S-3626, 29.10.97
Se reg.best.

Fellesområde (gangvei, avkjørsel, lek, opphold)

Boligbebyggelse
S-4785, 18.6.14
se reg.best.

Underjordisk parkering

Byggeområde for bolig, forretning
Boliger og forretning
S-4010, 24.09.03
Se reg.best.

Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

Byggeområde for bolig, forretning og kontor
S-4396, 27.08.2008
se reg.best.

Byggeområde for bolig
S-3777, 5.4.00
se reg.best.

Byggeområde for industri
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

Byggeområde for bolig
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937

Byggeområde for boliger
U 0.6-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best.
S-2937, 1.10.87

Byggeområde for
Byggeomr.
for boliger
Maks.TU=235
S-3813,18.10.00
se reg.best.

Fortau S-4336

Fortau S-5129

Fortau S-1161.3.11.64

Annet veiareal S-1161.3.11.64

Annet veiareal S-4315

Vedt.1.6.55(S-172GO)

S-4315, 20.6.2007
se reg.best.

S-4336, 26.9.07

S-1778GO, 6.11.42, Ø.B.III

S-172GO, 4.6.42, Ø.B.III

S-172GO,4.6.42,Ø.B.III

S-1161.3.11.64

S-874.17.10.60

S-4785, 18.6.14

S-2312

Vedt.1.6.55

Dælenenggata

Stockholmgata

Gøteborggata

Fiellgata

Kjørevei

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157651/ 86532566
Adresse: Dælenenggata 23
Gnr/Bnr: 227/99
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

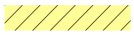
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



70 - Felles avkjørsel
72 - Felles lekeareal
110 - Bolig m.tilh. anlegg
140 - Bolig/forr./kontor
144 - Forr./bolig
150 - Industri m.tilh.anlegg
180 - Kolonihage
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt/kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei



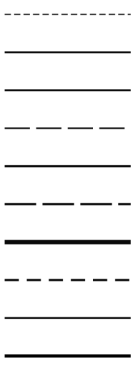
1110 - Boligbebyggelse
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau



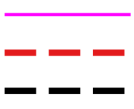
660 - Spesialområde bevaring bolig

RbBevaringGrense

RpBestemmelseGrense

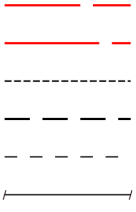


76 - Felles underjordisk anlegg
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt - kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
936 - Regulert fotgjengerovergang
964 - Regulert u-gradgrense
Formålgrense



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

RpRegulertHøyde

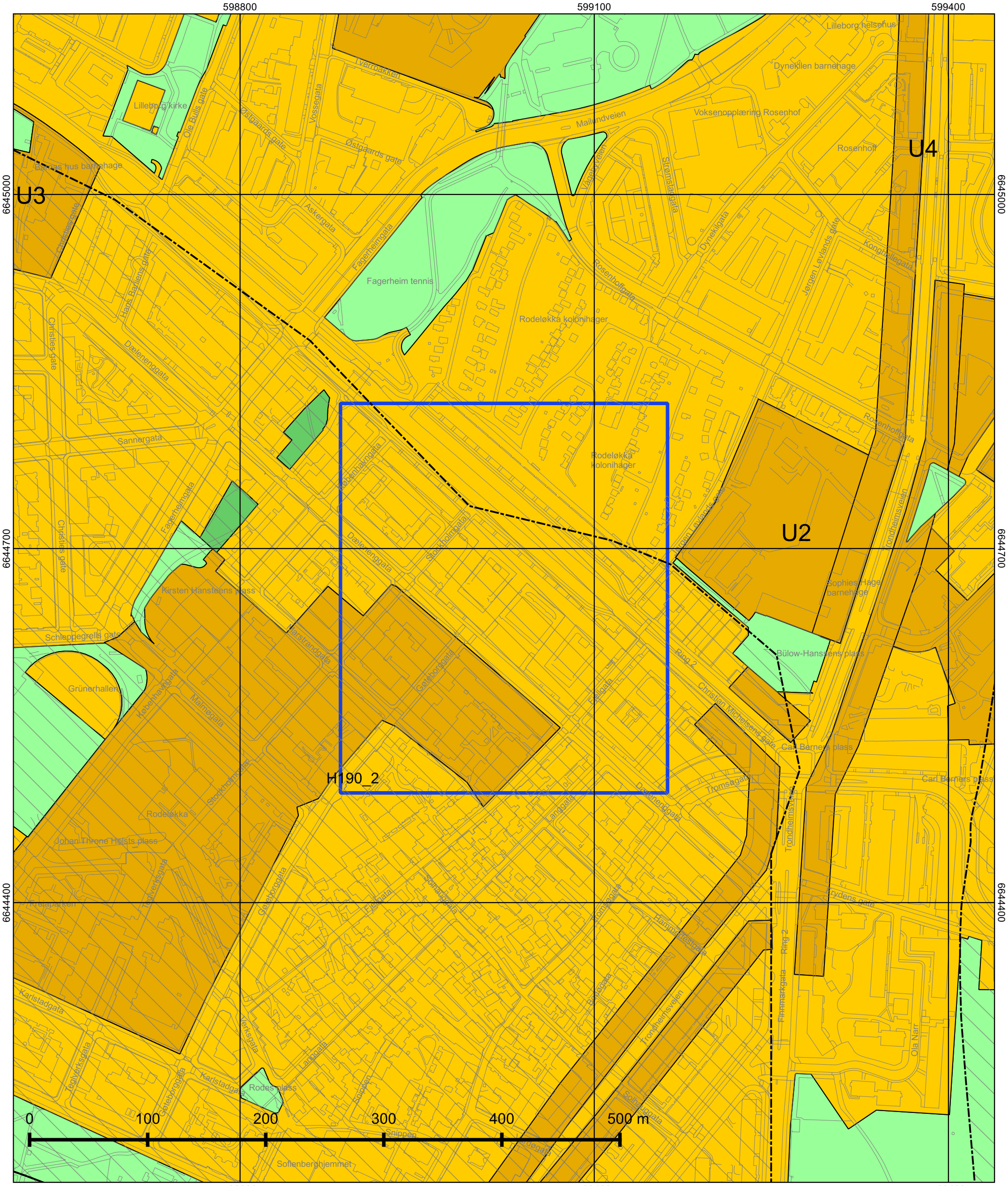


Grense for bebyggelse
Byggegrense
Underjordisk anlegg
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oppheving av eiendomsgrense

Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157651/86532566
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Dælenenggata 27B, 0567 OSLO**	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358537**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80561741**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **106**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0502**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1931**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **202,02**

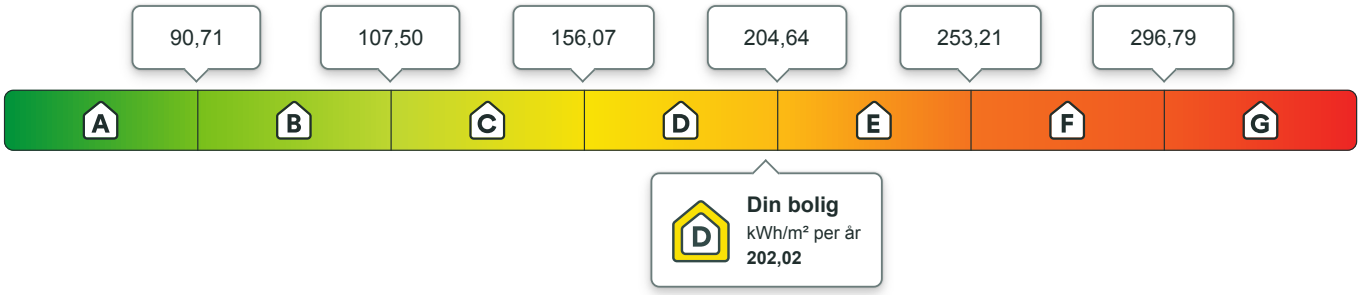
Dælenenggata 27B, 0567 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
11 313,05	**202,02**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Dælenenggata 27B, 0567 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Dælenenggata 27B, 0567 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 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.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: 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 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Anmeldes
Berikkelen
v/b Tegninger

BYGNINGSCHEFEN
Journal-No. 887
1931
OSLO

Ferdig attestert 7/11-1932

Expeditions-Dokument

angaaende Våningshuset (II, blok 5-16 mot Dalemyrgt.)

paa Matr.-No. 1b m.fl. Dalemyrgaten

Indlevert 13de juni 1931 Attestert

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 15 juni 1931.

OSLO
R.
VANN & KLOAKVESEN

A. Hellerud

Opm. Skolen [illegible] 804
Holte 16 JUN 1931

Oversendes Hr. reguleringssjefen.
Den projekterte bebyggelse ligger paa nr. 27 Dalemyrgate. Der er ikke rekvirert kantsteinsrettinger ovr de enkelte parseller.

Oslo opmålingsvesen 16/6 - 1931

Kirkeaaben

Ekenæs

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rodeo Arkitekter AS
Youngstorget 2 A
0181 OSLO

Dato: 20.12.2010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200902865-36 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mari Helene Slagsvold	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STOCKHOLMGATA 27 - 33 - DÆLENENGGATA 23	Eiendom:	227/394
Tiltakshaver:	DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS c/o Advokat Svein Thorp	Adresse:	St. Olavs gate 28, 0166 OSLO
Søker:	Rodeo Arkitekter AS	Adresse:	Youngstorget 2 A, 0181 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

BRUKSTILLATELSE - DÆLENENGGATA 23 A-C

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ følgende deler av tiltaket: Balkonger i Dælenenggata 23 a-c.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det justering mht franske vinduer i 1.etasje som ikek er utført.. Dette er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse for oppførte balkonger.. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.05.2010.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.12.2010 av:

Mari Helene Slagsvold - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - Enhetsleder

Kopi til:
DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS c/o Advokat Svein Thorp, St. Olavs gate 28, 0166 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Elektro Nettverk Service AS
Agmund Bolts vei 57
0664 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.07.2023
	202203396 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ines Omvik	

Adresse:	DÆLENENGGATA 23, 25 OG 27 B	Eiendom:	227/97/0/0
Tiltakshaver:	DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS	Søker:	Elektro Nettverk Service AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Dælenenggata 23, 25 Og 27 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 29.06.2023.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ines Omvik - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

A. Stenberg & Søn Entreprenør AS v/ Gunnar Stenberg
Skovveien 35
0258 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503726-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lissie Hagen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DÆLENENGGATA 23-27B	Eiendom:	227/97
Tiltakshaver:	Dæhlenengen Byggeselskap AS v/ Eirik Kjernsli	Adresse:	Fjellgata 44, 0566 OSLO
Søker:	A. Stenberg & Søn Entreprenør AS v/ Gunnar Stenberg	Adresse:	Skovveien 35, 0258 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Lissie Hagen
saksbehandler

Kopi til:
Dæhlenengen Byggeselskap AS v/ Eirik Kjernsli, Fjellgata 44, 0566 OSLO
Kvale & Co advokatfirma ANS v/ Tom Friis-Møller, Pb 1752 Vika, 0122 OSLO

CHR. MICHELSENS GATE

STOCKHOLMGATE

FJELLGATA

DÆLENENG GATEN

40 (oppgang 33)
38 (oppgang 34)
36 (oppgang 32)
34 (oppgang 30)
32 (oppgang 31)
30 (oppgang 29)
28 (oppgang 28)
26 (oppgang 27)
24 (oppgang 26)
22 (oppgang 25)
20 (oppgang 24)
18 (oppgang 22)
17a (oppgang 23)
50 (oppgang 21)
48 (oppgang 20)
46 (oppgang 19)
44 (oppgang 18)
42 (oppgang 17)
33 (oppgang 1)
31 (oppgang 2)
29 (oppgang 3)
27 (oppgang 4)
23 D (oppgang 10)
23 C (oppgang 9)
23 B (oppgang 8)
23a (oppgang 7)
27b (oppgang 5)
25 (oppgang 6)
21 D (oppgang 11)
21 c (oppgang 12)
21 b (oppgang 13)
21 a (oppgang 14)
19 (oppgang 15)
17 (oppgang 16)

T1 T2 T3 T4 T5 T6 T7 T8 T9 T10 T11 T12 T13 T14 T15 T16 T17 T18 T19 T20 T21 T22 T23 T24 T25 T26 T27 T28 T29 T30 T31 T32 T33 T34 T35 T36 T37 T38 T39 T40 T41 T42 T43 T44 T45 T46 T47 T48 T49 T50 T51 T52

440 oppriss
240B oppriss 240B
550 oppriss
300 oppriss 300
240 oppriss 240B (228)
240A oppriss
oppriss + trafo
trafo oppriss

V1 V2 V3 V4 Ø1 Ø2 Ø3 Ø4 S1 S2 SX SX X1 X1 X2 X2 N2V N2V N2Ø N2Ø

index - dato	endring	sign
D - 030111	fjerning av franskbalkonger	IL
C - 180610	endringsmelding dælenenggt 23a-d	IL
B - 230510	endringsmelding Stocholmsgt 27	IL
A - 190510	Balkonger T18 - utgår	IL

BYGGETEGNINGER

R08.010 DÆLENENGEN

INDEX C | **030310**

TYPISK PLAN

1:200

Tegn. IL | Kontr. IL

Postnr: 0567 | Gnr: - Bnr: -

rodeo
www.rodeoarkitektur.no
H Bjarris gt 28, 0255 Oslo
t: 99041264
e: rodeo@rodeo-arkitekter.no
NO 980 778 302 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

RODEO ARCHITECTS INTERNATIONAL AS
Youngstorget 2A
0181 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.05.2024
	200902865 - 43 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse: STOCKHOLMGATA 27 - 33 - DÆLENENGGATA 23
Eiendom: 227/394/0/0
Tiltakshaver: Dæhlenengen Byggeselskap AS
Søker: RODEO ARCHITECTS INTERNATIONAL AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Stockholmgata 27 - 33 - Dælenenggata 23 - 27

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 22.11.2023 og tilleggsdokumentasjon mottatt 02.04.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl § 99 nr. 1.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200902865			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Typisk plan 2. til 4. etasje			1/15
Fasade vest	A40-4	22.04.2010	15/8
Ny fasade vest, mot Stockholmsgate	A40-4	22.04.2010	16/7
Situasjonsplan			26/7

Typisk plan (erstatning for tidligere godkjent situasjonsplan)		23.05.2010	26/8
Fasade vest gårdsrom B	A40-7-		26/9
Fasade øst mot parken	A40-6-		26/10
Fasader, Rev. D	A40-1	03.01.2011	37/7
Fasade, Rev. D	A40-2	03.01.2011	37/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
Dæhlenengen Byggeselskap AS, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

STOCKHOLMSGATEN.

II/5.

-26

DÆLENENGEN BYGGESELSKAP A/S – MURMESTRE BRDR. JOHNSEN – VESTRE DEL: ETAGEPLAN – BL. 66.

MÅT. 1:100. 0. 10. 20. M.

KRISTOFER LANGE & HENRIK NISSEN.
ARKITEKTER. OSLO DECEMBER 1930.

BYGNINGSCHEFEN
884
1931
OSLO

Bl. 6

