

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Fjellgata 48
0566 OSLO
Gnr./Bnr.: 227/168
Oslo kommune

Rapportdato: 16.09.2026
Befaringsdato: 07.09.2026
Referansenummer: 15085644

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 62 m² (BRA-i: 56 m²)

Totalt bruksareal: 62 m² (BRA-i: 56 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Sindre Andre Laursen



41218437

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk 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	07.09.2026
Referansenummer	15085644
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-26-0190
Hjemmelshaver/selger	Jon Leo Svendsen
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Andre Laursen
Tilstede på befaringen	Jon Leo Svendsen.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	16.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Fjellgata 48
Postnummer/sted	0566 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	227/168
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1932.		

Tomtebeskrivelse

Aksjeleilighet beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet grus, lekeplass, blomsterkasser, sittegrupper, felles tilleggsbygninger, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1932. Grunnmur av teglstein. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk. Saltak i trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), elektrisk gulvvarme på bad, samt ildsted plassert i stue.

Boligen inneholder

3. etasje: Entré, stue, kjøkken/spisestue, soverom og bad. Adkomst til balkong fra kjøkken.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Ventilasjon	9	
		Fordelerskap og fordelerstammer	9	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
Andre rom		Overflate gulv	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, 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)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loftsetasje		2		2	
		Bod.			
3. Etasje	56			56	4
	Entré, stue, kjøkken/spisestue og bad.				Balkong.
Kjelleretasje		4		4	
		Bod.			
SUM	56	6		62	4
Total bruksareal: 62 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,73 meter. Entré er målt til 2,68 meter og bad er målt til 2,33 meter.

Adkomst til balkong fra kjøkken, oppmålt til 4 m2 (TBA).

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 10 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 2 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8 m2.

Boligen disponerer en kjellerbod, oppmålt til 4,40 m2 (BRA-e).

Felles innvendig sykkelparkering i kjeller.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. 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 lovligheitsmangler, 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 02.09.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plan og fasetegning fra byggeår.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt rapport etter utført tilsyn fra Brann- og redningsetaten, datert 15.03.2023. Fremlagt tilsynsrapport for el-tilsyn, datert 07.12.2021.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom oppgradert i 2006 (ifølge huseier). Våtrommet er renoveret i regi av borettslaget. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning. Speilskap og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med forheng. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør og synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Naturlig avtrekksventil på vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Fordelerskap for rør-i-rør system.

 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 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
 TG 2	Vann tett sjikt / membran i gulv og vegger	Vann tett 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.
	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.
	Fordelerskap og fordelersammer	Fordelerskap har ikke sikker avrenning til sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at eventuelle lekkasjer fra fordelerskapet ikke synliggjøres, og kan medføre risiko for fuktskader i tiliggende bygningsdeler. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
 TGIU	Kontroll i tiliggende 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.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra ca 2006. Profilerte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Frittstående vaskemaskin med tørkefunksjon. Frittstående fryser. Fritthengende ventilator. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Brannslange under kjøkkenbenk.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning	
 TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende avtrekkskanal (kjøkken er flyttet fra soverom). Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilerings ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system. Fordelerstammer for rør-i-rør system er plassert på bad. Stoppekraner på fordelstammer. Vanninntaksrør i kobber. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
 TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakelukepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakelukepunkter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med heltre. Gulvflater belagt med parkett i soverom. Malte veggflater. Synlig teglstein i entré. Malte flater i himling. Nedsenket himling med panel i entré. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Skyvedørarobereskap i soverom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon	
 TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har normal bruksslitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornyning av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår som ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2009.
Peisovn med glassdør i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder	
 TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). Det observeres riss i overflatebehandlingen. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.
 HMS	Fremlagt tilsynsrapport	Det foreligger tilsynsrapport fra feiervesenet som er nyere enn fem år og uten merknader som indikerer svekket funksjon eller tilstand. Det vurderes også at det ikke er gjort endringer i bruk, installasjoner eller pipe siden tilsynet. Tilstanden for ildsted og skorstein bygger utelukkende på konklusjonen i rapporten, og det er ikke gjennomført ytterligere undersøkelser utover kontroll av denne.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 3. Etasje	
 TG 1	3. Etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. I kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflatebehandling - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra 2010). Vinduer med karm/ramme av tre i kjøkken (fra 2010). Vinduer med karm/ramme av tre i stue og soverom (fra 2018).

-  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 kjøkken til balkong på 3 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,00 meter. Balkong i metallkonstruksjoner. Rekkverk av metall og glass. Gulvoverflater er belagt med terrassebord av kompositt.

-  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 byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.](#)
- [Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift \(på befaringsstidspunktet\).](#)

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 07.12.2021, og har referansenummer 5226309. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

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:

Anlegget er fra varierende alder. Bad er fra 2006.

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 mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført på kjøkken. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ja. Eier opplyser at sikringer i noen tilfeller har løst ut, men dette har kun vært ved bruk av flere strømkrevende komponenter på samme tid. Dette gjelder sikringene for vaskemaskin og komfyr. I en normal brukssituasjon har dette ikke vært et problem.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Eier opplyser at det er utført arbeider på det elektriske anlegget av ufaglærte eller personer uten nødvendige godkjenninger for å kunne gjøre arbeider på faste elektriske installasjoner. Konsekvens er at forholdet øker sannsynligheten for feil og mangler på anlegget, noe som i verste fall kan føre til brann- og/eller støtfare. Det gjøres oppmerksom på at slike arbeider er ulovlig. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Henviser til selgers egenerklæringsskjema under punkt "Elektrisk".

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i entré.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den 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 befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

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

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne 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.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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

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?

Nei.

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 branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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 helse risiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

Det er 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:

Nei.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:

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

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

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

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

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

Toalettrom:

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

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

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

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

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

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

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

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

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

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

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

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

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

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

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

Krypkjeller:

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

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

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

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

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

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

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

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

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

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

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

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

Frittstående bygninger 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: 41218437

Egenerklæring

Fjellgata 48, 0566 OSLO

16 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fjellgata 48	Fjellgata 48	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2013

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.

Siden kjøp

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 selger

Selger

Svendsen, Jon-Leo Kjellstadli

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

Beskriv feilen og omfanget

Noen fliser bak speil/innredning har sprekker grunnet tidligere eiers boring for opphenging. Dette er ikke synlig og ikke et område hvor vann kommer seg til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet vindu på soverom og i stue. Utført av firma som styret i borettslaget hadde organisert

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Takst og vindu as

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

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

2016

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Årstall er noe usikkert. Det ble trukket ny kurs til induksjonstopp og denne ble tilkoblet. Utført av en bekjent som er elektriker. Spotter på badet er også byttet i samme perioden av samme person. Byttet da fra Halogen til LED-spotter.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Utført av privatperson

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2020

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Enkelte lamper er direktekoblet i koblingsbokser/brytere og noen stikkontakter er flyttet av meg gjennom de 13 årene jeg har bodd der.

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



13.1.2 **Årstall**
2014

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Bunnledningen i borettslaget ble rehabilitert. Det ble da trukket strømpe inne i de gamle soilrørene i regi av borettslaget.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Uvisst

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

ingenting i leiligheten, men ettersom dette er et bygg fra 1932 er det noen sprekker her og der i fellesarealene.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ildsted montert av tidligere eier. Utført av faglærte, har dokumentasjon på dette. Tilsyn på pipe utført av oslo feiervesen i 2024, ingen mangler.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
Radonmålere ble plassert i første etasje i enkelte leiligheter i perioden 2016/2017. Ingen høye målinger så vidt jeg kan huske. Leiligheten ligger uansett i tredje etasje slik at radon ikke er en problemstilling.
- 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



Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Jon-Leo Kjellstadli Svendsen

Date

2026-09-16

Identification



Jon-Leo Kjellstadli Svendsen



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



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.

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 deltagelse og avstemming.

Styret er enig i at høy deltagelse 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 deltak 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://energinokkelen.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 strømmettet)

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 1930-tallet 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 uttørring 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, frostskafer 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 gjentakende 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.

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 enkeltvis 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 antydnet 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
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-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		



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



Cesilie Dalheim

Maren Voldsnes Iversen

Nils Gunnar Skretting

Kristoffer Johan Fylling

Agnes Rebecca Dalgard Holt



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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 andelseierne 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

INNREVDE 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



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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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



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



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)



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
Beregnete 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



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 rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvike 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.



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 rettviseende 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

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



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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: _____



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://energinokkelen.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 strømmettet)

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 1930-tallet 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, frostskafer 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 gjentakende 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 området 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 antydnet 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

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Carl Berner v/Jørgen Traran Åkerland
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: jta@schalapartners.no

Deres ref.: 17260190 . Vår ref.: 7321-1-163

Dato: 10.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS
Organisasjonsnr: 933893863
Aksjonær: Svendsen, Jon-Leo Kjellstadli
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 163
Aksjeboenhetsnummer: 00242
Adresse: Fjellgata 48, 0566 OSLO
Aksjenummer: 2623-2641
Gnr.: 227
Bnr.: 168

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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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. Aktivisering 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 1 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.: 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.: 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.: 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: 4 551,89,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820744911; IN lån 2 - Akonto renter	142,84	
Lån nr: 9820744911; IN lån 2 - Akonto avdrag	590,62	
Lån nr: 9820744910; IN lån 1 - Akonto renter	144,93	
Lån nr: 9820744910; IN lån 1 - Akonto avdrag	667,50	
Felleskostnader	3 006,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 377,-
Fradragsberettigede kostnader: 7 541,-
Annen formue: 5 323,-
Gjeld: 119 996,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207449105
Restsaldo:	29 370,00
Kapitalkostnader:	622,49
IN-avtale:	Ja

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207449113
Restsaldo:	29 019,40
Kapitalkostnader:	580,72
IN-avtale:	Ja
Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208026062
Restsaldo:	49 101,20
Kapitalkostnader:	395,44
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 107 490,60,-, 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.

Oppgjørsvbrev 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 framgår 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@styrommet.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

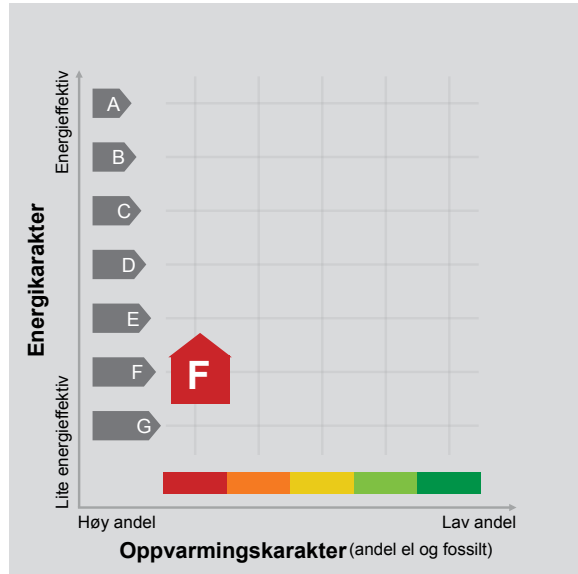
Eierskiftetjenester 2026



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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS
Antall registrerte enheter	22
Postnummer	0567
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	99
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80561695
Merkenummer	Energiattest-2025-242089
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1931
Bygningsmateriale:
BRA: 57
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (22)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Dælenenggata 23B	80561687	H0201	0	0	
Fjellgata 44	80562527	H0201	0	0	
Dælenenggata 23D	80561709	H0201	0	0	
Dælenenggata 23C	80561695	H0201	0	0	
Fjellgata 46	80562608	H0201	0	0	
Fjellgata 48	80562616	H0201	0	0	
Dælenenggata 23C	80561695	H0202	0	0	
Fjellgata 48	80562616	H0202	0	0	
Dælenenggata 23B	80561687	H0202	0	0	
Fjellgata 44	80562527	H0202	0	0	
Fjellgata 46	80562608	H0202	0	0	
Fjellgata 44	80562527	H0301	0	0	
Fjellgata 46	80562608	H0301	0	0	
Dælenenggata 23D	80561709	H0301	0	0	
Dælenenggata 23C	80561695	H0301	0	0	
Fjellgata 48	80562616	H0301	0	0	
Dælenenggata 23B	80561687	H0301	0	0	
Fjellgata 48	80562616	H0302	0	0	
Dælenenggata 23B	80561687	H0302	0	0	
Fjellgata 44	80562527	H0302	0	0	
Dælenenggata 23C	80561695	H0302	0	0	
Fjellgata 46	80562608	H0302	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1931

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	22 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	57 m²
Totalt BRA	57 m²
Oppvarmet luftvolum	148 m³
U-verdi for yttervegger	1,10 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,65 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	70,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,56 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
---	-----------

Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,79
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	5.7.2016
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett**

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 877 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	243,46 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 688 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	243,46 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 877 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 877 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 877 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Fjellgata 48

Nabolaget Rodeløkka kolonihager/Carl Berners plass vestre - vurdert av 190 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

	Carl Berners plass i Christian Mic...	2 min	
	Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	0.2 km	
	Carl Berners plass	4 min	
	Linje 17	0.3 km	
	Carl Berners plass	6 min	
	Linje 5	0.4 km	
	Tøyen stasjon	15 min	
	Linje RE30, R31	1.2 km	
	Oslo S	7 min	
	Totalt 24 ulike linjer	2.3 km	

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	11 min	
538 elever, 23 klasser	0.9 km	
Lakkegata skole (1-7 kl.)	13 min	
451 elever, 23 klasser	1.1 km	
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.)	13 min	
160 elever, 12 klasser	1.1 km	
Sofienberg skole (8-10 kl.)	9 min	
431 elever, 30 klasser	0.7 km	
Frydenberg skole (8-10 kl.)	17 min	
498 elever, 30 klasser	1.3 km	
Foss videregående skole	14 min	
600 elever, 20 klasser	1.2 km	
Hersleb videregående skole	16 min	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 73/100

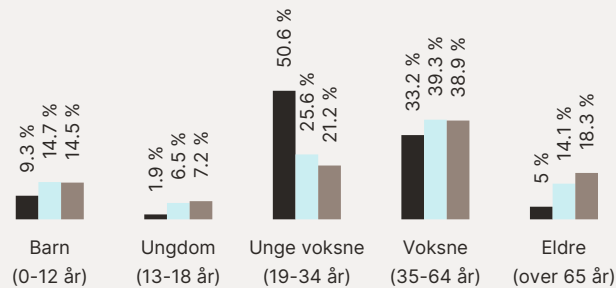


Kvalitet på skolene
Bra 64/100



Naboskapet
Høflige 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka kolonihager/Car...	1 914	1 171
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hammerfestgata barnehage (1-5 år)	3 min	
58 barn	0.2 km	
Sophies Hage barnehage (1-5 år)	3 min	
85 barn	0.2 km	
Støperiet barnehage (1-5 år)	6 min	
197 barn	0.4 km	

Dagligvare

Spar Dælenenggata	3 min	
Kiwi Carl Berner	3 min	

Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

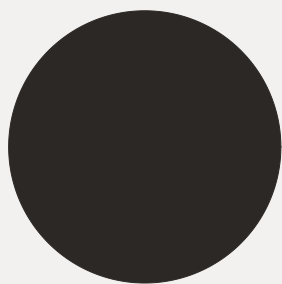


Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

⚽ Rosenhoff	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
⚽ Lindeberglia Ballbinge	10 min 🚶
Ballspill	0.7 km
🚴 Fresh Fitness - Carl Berner	3 min 🚶
🚴 SATS Carl Berner	6 min 🚶

Boligmasse



■ 100% blokk

«Gode kollektivmuligheter. Kort vei til Grünerløkka, men lavere boligpriser enn på løkka.»

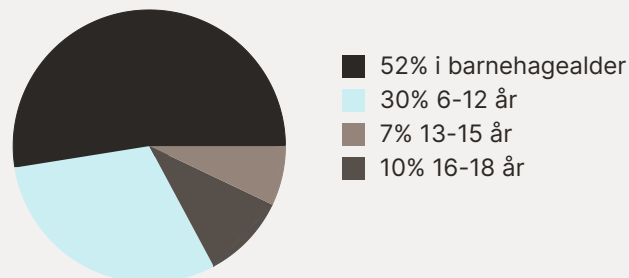
Sitat fra en lokalkjent



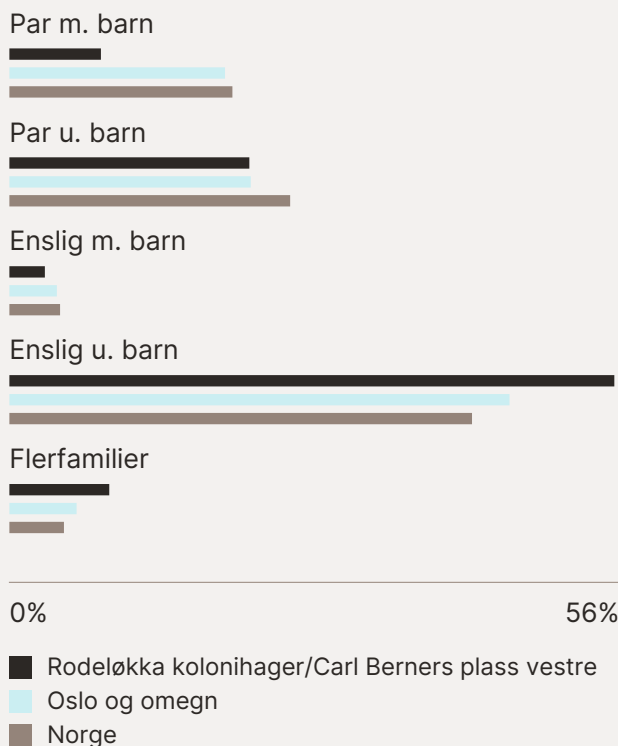
Varer/Tjenester

📍 Carl Berner Torg	4 min 🚶
📍 Vitusapotek Carl Berner	3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

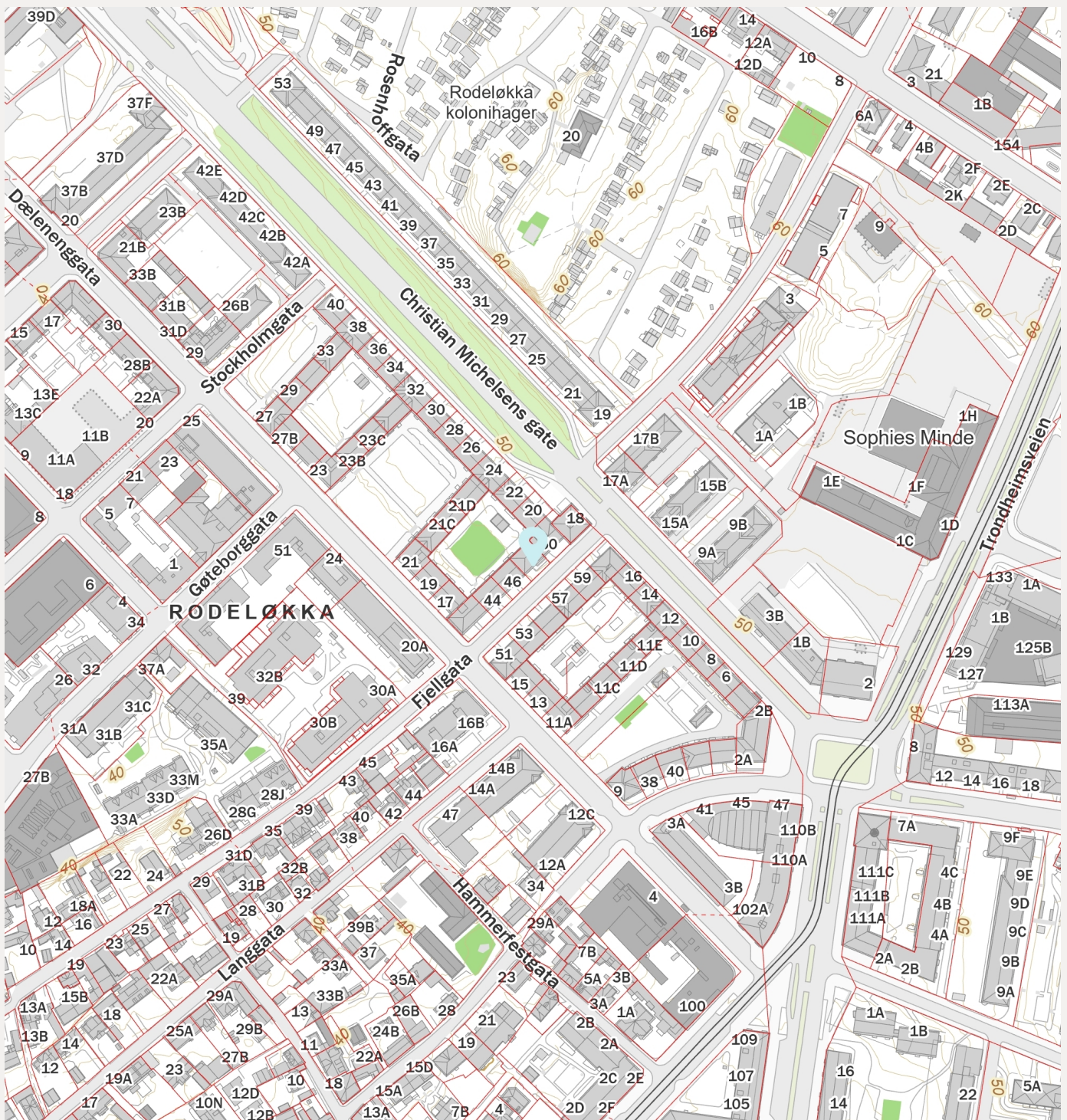
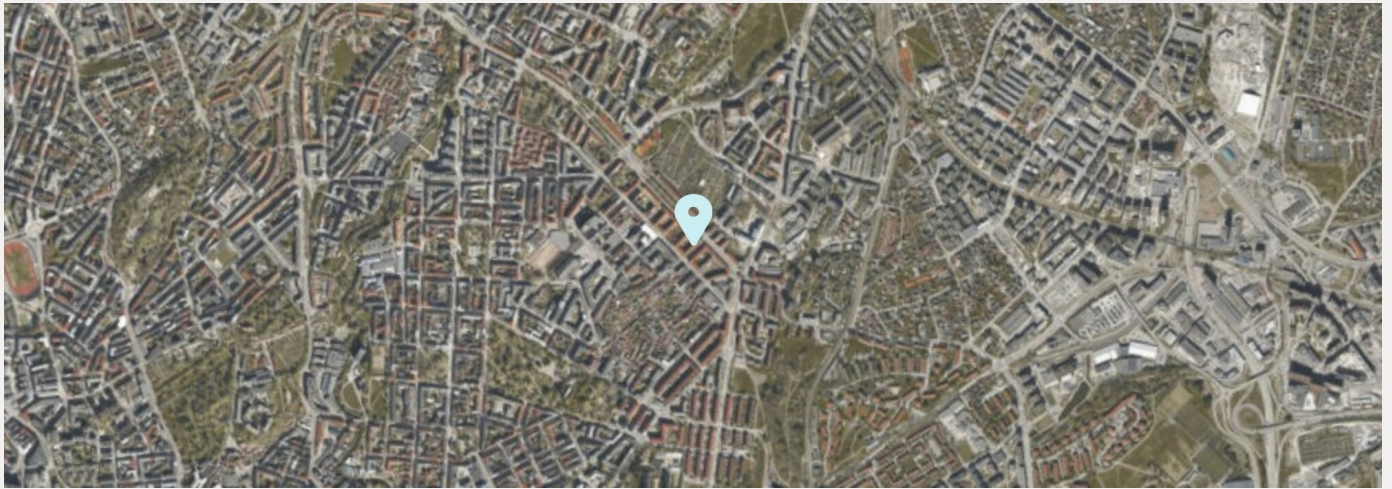


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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 motorsykkkel eller moped på selskapets eiendom er forbudt. Den som leier parkeringsplass i bakgårdene for motorsykkkel 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 instruksjoner 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. Tørring 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. Tørring, 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

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 boret og tilgang til fellesarealer gjennom eierskap og forvaltning av boligeiendommene.

Dælenenggt. 17 (gnr. 227, bnr. 89), 19 (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. 17 (227/26), 18 (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 - femhundreogtrettusennihundre - fordelt på 5.939 aksjer a kr. 100, 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 godkjenning på forhånd.

Med styregodkjenning 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. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjonær i selskapet.

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

Søknad om godkjenning 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 godkjenning 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 parabolantennor 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 boligformål.

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 utskiftninger 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 pantrett i aksjene fremfor alle andre heftelser. Pantekravet kan ikke være større enn hva som tilsvarende 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 14 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 instruksjonen 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.

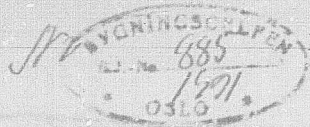
Vedtatt endret på generalforsamling 8.juni 2005 og med tilføyelse i §7, 6. ledd vedtatt på generalforsamling 10. juni 2008. Pkt. h) i § 11 tilføyet på generalforsamling 14.juni 2012.
Vedtatte endringer i §14 og tillegg i §7 på generalforsamlingen 03.05.2016
Vedtatte endringer i §7 og §11 på generalforsamlingen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

Annexdel
Bestirrelser
9 Tegninger



1

Expeditions-Dokument

angaaende *Bygningshistorik (III, blok 17-21 mot Fjellsgata)*
paa Matr.-No. *113 m. fl. Delninggaten*
Indlevert *13 juni 1931* Attestert

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

✓ Kristiania den *13 juni 1931*



H. Hilland

Opmaalingschefen jr. nr. *514*
Mott. 16. JUN. 1931

Reg. chefen jr. nr. *802*
mott. 16. JUN. 1931

Overendes Hr. reguleringschefen.
Den præsterte belæggelsen ligger paa Nr. 22 Delningspt.
der er ikke udklæret Kortfæstningen over de
endelte parceller.

Oslo opmaalingschefen *16/6 - 1931*

Kiljeboerum *Eliassen*



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

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

Dato: **25 APR. 2007**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200503722-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Lissie Hagen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	FJELLGATA 42-50	Eiendom:	227/163
Tiltakshaver:	Dæhlenengen Byggeselskap AS v/Eirik Kjærnsli	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
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

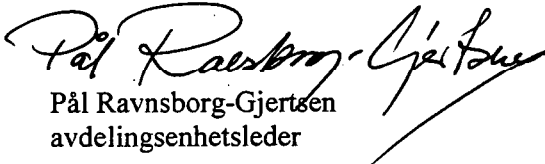
Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

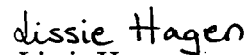
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Storkunder, Team 1


Pål Ravensborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder


Lissie Hagen
saksbehandler

Kopi til:

Dæhlenengen Byggeselskap AS v/Eirik Kjærnsli, Fjellgata 44, 0566 OSLO

Kvale & Co advokatfirma ANS v/ Tom Friis-Møller, Pb 1752 Vika, 0122 OSLO



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Johanne Skogseide
DÆLENENGATA 23C

Dato: 11.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532566
9197147

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 99

Vi viser til bestilling av 20260511 for DÆLENENGATA 23C.

GNR. 227 BNR. 99

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.12.1931.

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

141 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



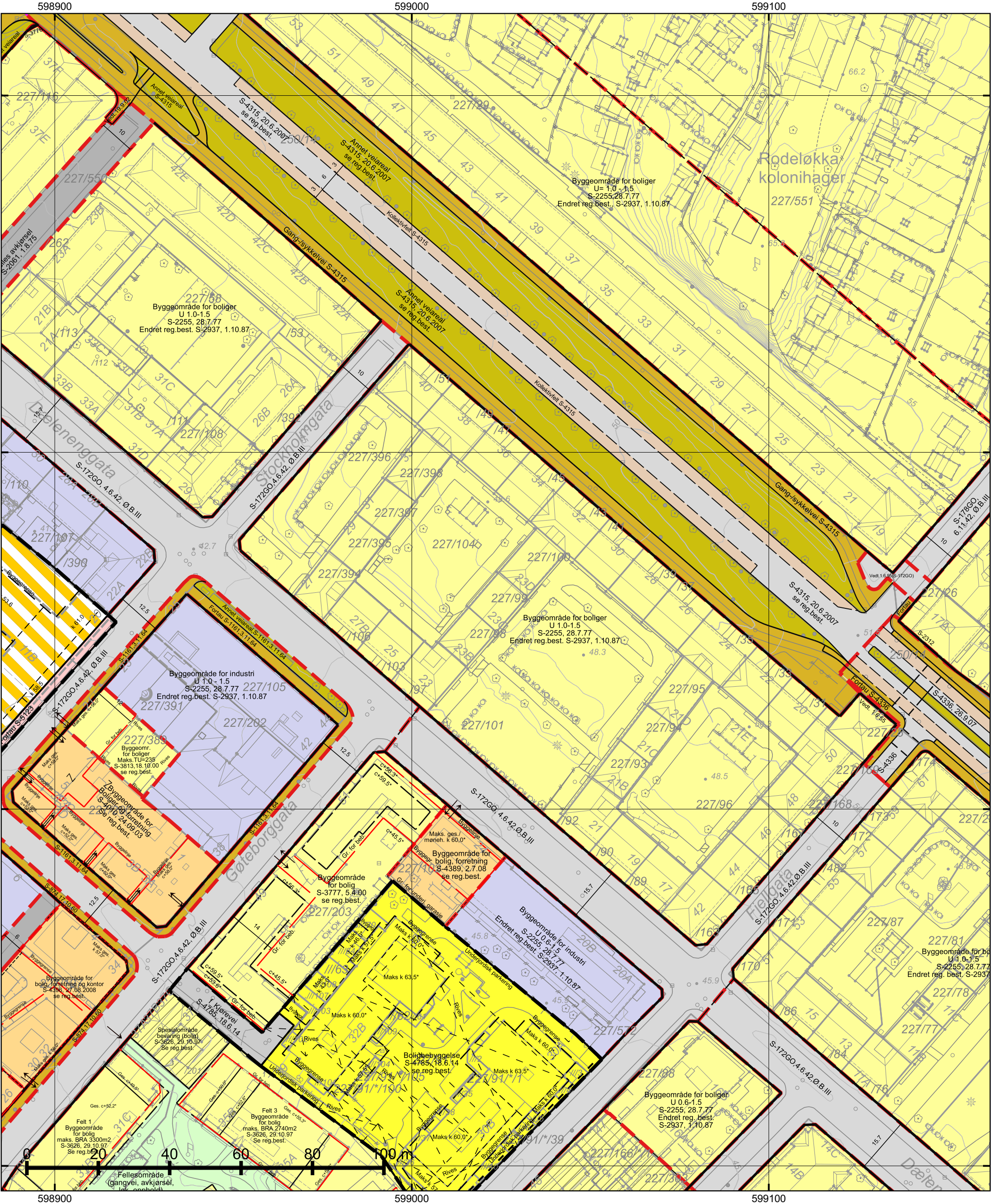
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



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

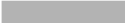
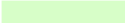
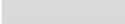
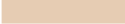
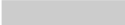
Deres ref.:

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydenes 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

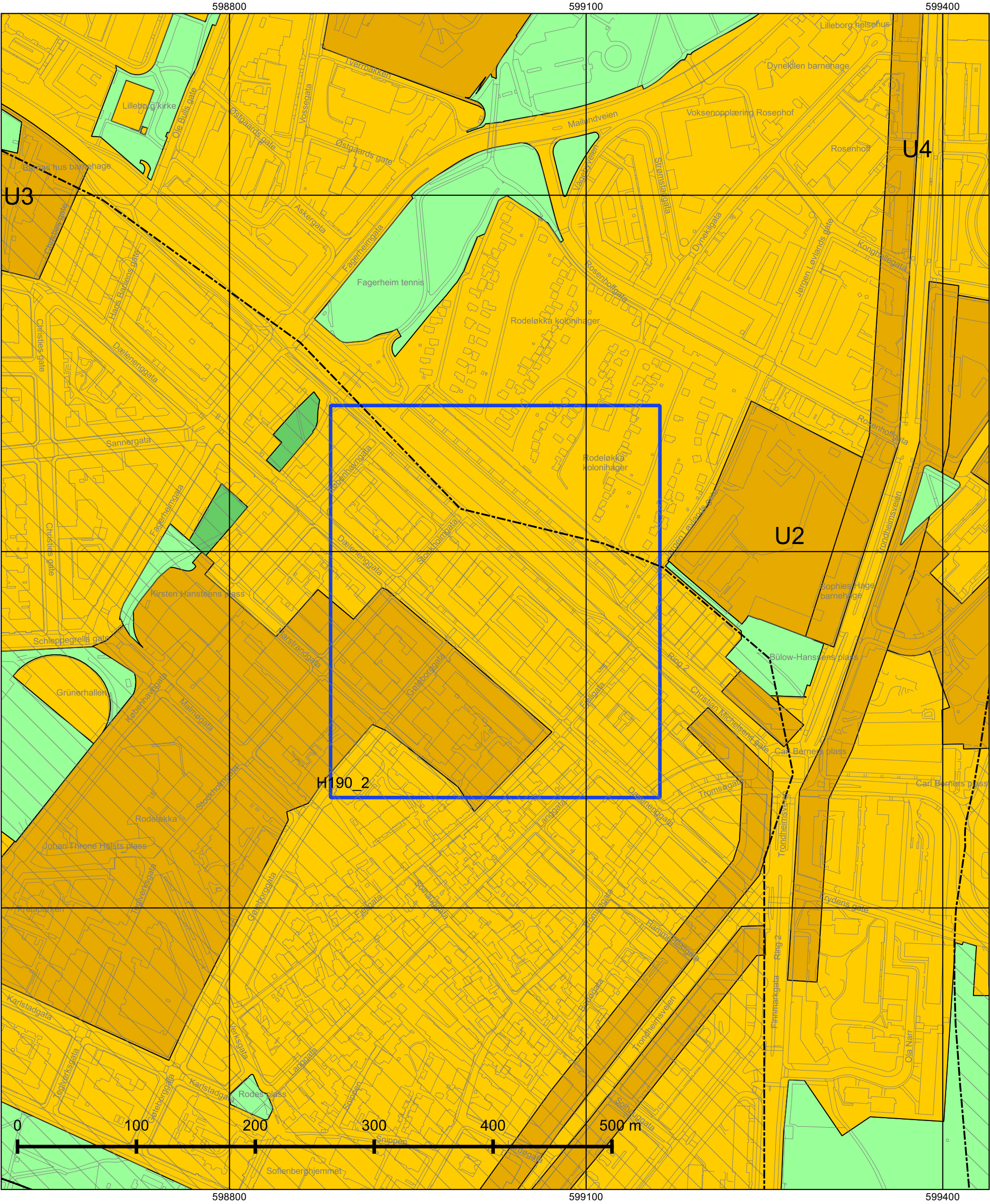
— — — — Byggegrense

- - - - - Bebyggelse som forutsettes fjernet

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

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.

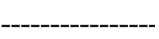
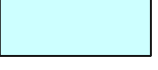
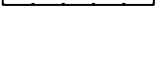
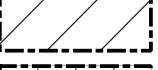
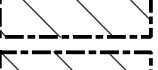
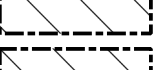
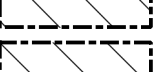
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



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

Tegnforklaring - kommuneplan

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

Jon-Leo Kjellstadli Svendsen
Fjellgata 48
0566 OSLO

Saksnummer	5226309
Pinkode	6052
Dokumentdato	07.12.2021
Kontrolldato	07.12.2021
Målnummer	7359992897904139
Inspektør	Amer Dugum
Nettkunde	Jon-Leo Kjellstadli Svendsen

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 07.12.2021 i Fjellgata 48, etasje 3, 0566 OSLO.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Til stede ved kontroll: Jon-Leo Kjellstadli Svendsen

Spørsmål kan rettes til Infratek Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: tilsyn@elvia.no. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00**. Husk å oppgi saksnummer 5226309.

Med vennlig hilsen
Infratek Elsikkerhet AS

Amer Dugum
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.

Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
elvia.no/personvern

Mer om elsikkerhet kan leses på <https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia>

Definisjoner:**Avvik:**

Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:

Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.