PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

DÆLENENGGATA 17

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Dælenenggata 17, 0567 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 89

Aksjenummer 00120

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 01.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26047 **Eiendomsverdi ref nr:** OS9829

Foretak: M-Takst AS

NITO

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

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Typisk teglsteinsbygård for området med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Utvendige fasader med synlig forblendet teglstein. Saltaks konstruksjon tekket med takstein. Bygningen er oppført over 4 etasjer med både loft og kjeller i tillegg. Fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1931

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har gjennomgående en-stavs parkettgulv, malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,73 m.

VÅTROM Gå til side

Bad med varmekabler, microsement på overflater, dusjhjørne, veggmontert servantskap og toalett.

–

Bad renovert i regi av boligselskapet i 2006. I 2023 ble det lagt microsement på overflater. Arbeidet ble utført av Zenzorama. Det gjøres oppmerksom på at selv om overflater vurderes til tilstandsgrad 1, vil det fremdeles være forhold som blant annet alder på underliggende konstruksjoner og tettesjikt/membran som utgjør at hele konstruksjonen vurderes til tilstandsgrad 2. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter og kjøkkenøy. Lys laminat benkeplate med nedfelt kim og ett-greps armatur i sort. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Beko, vaskemaskin fra Siemens, kjøl/frys og stekeovn i høyskap fra Whirlpool samt induksjonsplatetopp fra Elica med integrert avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber med stoppekraner på kjøkkenet.
Det er både rør i rør og utenpåliggende forkrommede vannrør på badet.
Stoppekraner for bad er plassert over himlingen på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Naturlig tilluftsventilasjon via spalteventiler i vinduskarm.
Opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Det er felles dørcallinganlegg.
Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedbryter og 7 fordelingskurser.
Leiligheten er tilknyttet byggets felles brannvarslingssystem med sensor i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

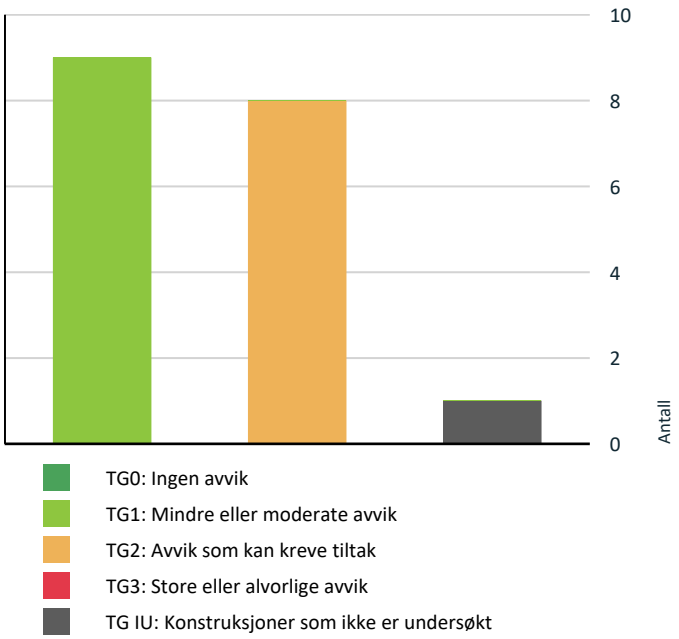
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Lettvegg mellom stue og kjøkken er revet og det er satt opp ny lettvegg i tidligere stue for å etablere 2 soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1931

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 2022.
Vinduene er generelt utadslående.

TG 1 Vindu og balkongdør

Beskrivelse

Malt trevindu og balkongdør med 2-lags isolerglass.
Døren er utadslående og kan låses i åpen stilling.

–

Låsesmekanismen for at døren kan låses i åpen stilling er slitt slik at døren kan beveges selv om den er satt i lås.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er innadslående.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utkraget balkong i stål med lakkert spilerekkverk og gulvbord i kompositt.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 1,01 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har gjennomgående en-stavs parkettgulv, malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,73 m.

–

Det er påvist svikt i parkettgulvet på kjøkkenet som vurderes til å ha en sammenheng med både skjevheter på etasjeskiller og kjøkkenets plassering.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av støpt betong med oppforet gulv.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 3 mm i entré, ca 5 mm på det minste soverommet, ca 8 mm på kjøkkenet, ca 15 mm på hovedsoverommet og ca 20 mm i stuen.

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset og malt pipeløp i leiligheten.

Leiligheten har i dag ingen tilkoblede ildsteder.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapper med belegg og malt stålrekkverk.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er boligselskapets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte/lakkerte en-speils innerdører med dempelist på karmer.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med varmekabler, microsement på overflater, dusjhjørne, veggmontert servantskap og toalett.

–

Bad renovert i regi av boligselskapet i 2006. I 2023 ble det lagt microsement på overflater. Arbeidet ble utført av Zenzorama. Det gjøres oppmerksom på at selv om overflater vurderes til tilstandsgrad 1, vil det fremdeles være forhold som blant annet alder på underliggende konstruksjoner og tettesjikt/membran som utgjør at hele konstruksjonen vurderes til tilstandsgrad 2. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Slette veggflater og innkassinger med microsement.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Slett gulvflate med microsement.

–

Det er målt ca 8 mm høydeforskjell fra topp overflate ved terskel til topp slukrist.

–

Liten avskalling/boble i overflate mot terskel. Kan vurderes å etterbehandles med microsement.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dagens krav til fall på 25 mm (høydeforskjell) fra flis ved terskel til topp slukrist er ikke oppfylt.
Det er svakt lokalt fall på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Grunnet lite fall til sluk vil vann kunne bli liggende eller ikke renner til sluk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres samt at det anlegges tilstrekkelig med fall til sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.
Hjelpesluk i plast er plassert under servantskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det lot seg ikke kontrollere hvordan membran/tettesjikt er anlagt mot klemring da klemringen er bak forhøyelsesring. Membran på vegger, bak innebygget sisterne og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Ukjent membranoppbrett/løsning ved terskel. Sammen med overnevnte forhold er vurdering av tilstandsgrad av sluk, membran og tettesjikt basert på alder og manglende kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tettesjikt har en alder som tilsier at det er kort/liten gjenværende restlevetid. Med bakgrunn i alderen kan ikke lekkasjesikkerheten til våtrommet verifiseres og bør etableres på nytt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrrom for å unngå oppfylling.

Tilstandsrapport





4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i sort med både hånd- og regnfallsdusj.
Vegghengt servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i sort.
Veggmontert speil med integrert belysning.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre en evt skjult lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende drenering og lekkasjesikring av innebygget sisterne avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for å lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt boring av hull i tilstøtende rom til badet grunnet veggenes oppbygning. Disse er i betong/murverk.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter og kjøkkenøy. Lys laminat benkeplate med nedfelt kim og ett-greps armatur i sort. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Beko, vaskemaskin fra Siemens, kjøl/frys og stekeovn i høyskap fra Whirlpool samt induksjonsplatetopp fra Elica med integrert avtrekk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Induksjonsplatetopp med integrert kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2018. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber med stoppekraner på kjøkkenet.
Det er både rør i rør og utenpåliggende forkrommede vannrør på badet.
Stoppekraner for bad er plassert over himlingen på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rør i rør system er avsluttet over himlingen på badet. Dette var tidligere en preakseptert godkjent løsning, men avviker fra dagens krav og kontrollert avrenning av lekkasjevann til sluk eller med kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system i tråd med dagens krav. Det kan samles i et vannfordelerskap som har kontrollert avrenning til sluk ved en evt lekkasje.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Tilstandsrapport

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig tilluftsventilasjon via spalteventiler i vinduskarm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder, men er å anse som en dårligere form for ventilasjon sammenliknet med dagens mekaniske ventilasjonssystemer.
Det mangler ventil på det minste soverommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk. Det bør vurderes montering av ventil i rom som ikke har dette for å få tilluft uten å åpne vinduet. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet.

Felles vaskerom med helt ny vaskemaskin og tørketrommel fra Jako (2025).

–

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin/vaskemaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedbryter og 7 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   En sjelden gang, om flere ting går på samme kurs. Gjelder særlig stue. Aldri kjøkken

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Når det ikke foreligger kontroll av det elektrisk anlegget de siste 5 år, anbefales det en kontroll av anlegget.

Tilstandsrapport





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet byggets felles brannvarslingssystem med sensor i leiligheten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

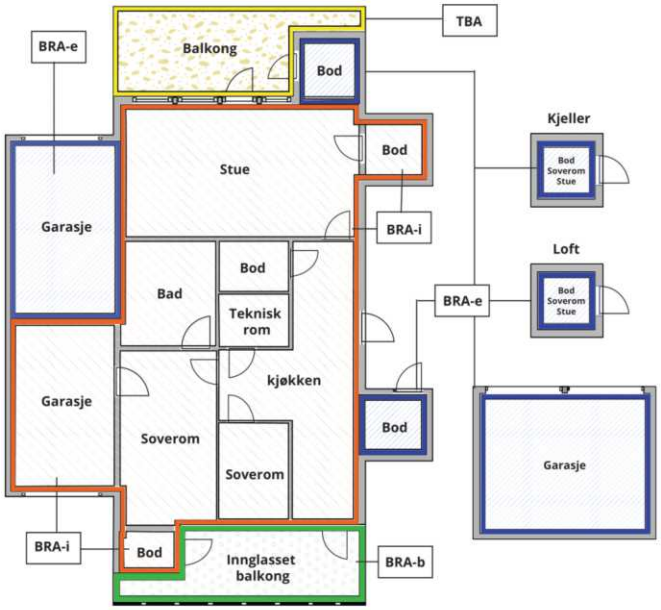
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsbod					
4. Etasje	57			57	3
Kjellerbod		5		5	
SUM	**57**	**5**			**3**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsbod		Bod	
4. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Utgang til nordøst-vendt balkong på ca 2,8 m2.

Utgang til brannbalkong fra det store soverommet.

Leiligheten disponerer en loftsbod med skråtak og et gulvareal på ca 8,5 m2. Denne boden er ikke målbar grunnet skråtak og lav takhøyde. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4,6 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i BRA. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Lettvegg mellom stue og kjøkken er revet og det er satt opp ny lettvegg i tidligere stue for å etablere 2 soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Eirik Mogseth	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	89		0	192.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dælenenggata 17

Hjemmelshaver
Dæhlenengen Byggeselskap AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS	933893863		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Eirik Mogseth

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
00120	5 323	*31.12.2025*	118 395	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Dæhlenengen Byggeselskap AS i Bydel Grünerløkka.
Gjennomgående leilighet med to soverom, åpen stue/kjøkken løsning og balkong beliggende i byggets 4. etasje. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Rodeløkka med kort avstand til både Carl Berners plass, Grunerløkka og Rignes Park. Det er gangavstand til det meste av tilbud som blant annet matbutikk i umiddelbar nærhet. Godt med buss forbindelse i nærområde samt T-bane på Carl Berner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 192 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 4526,6,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, varmtvann mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	80486474.			

Kommentar
Boligselskapets forsikring.
Aksjeeier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.04.2026	Egenerklæring oversendt per epost etter befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.03.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	01.04.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	10.03.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	10.03.2026	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei
Faktura nye vinduer	10.03.2026	Faktura nye vinduer i 2022	Gjennomgått		Nei
FDV Zenzorama	10.03.2026	FDV Zenzorama fra 2023 på overflateoppussing bad.	Gjennomgått		Nei
Byggteknisk notat	10.03.2026	Byggteknisk notat for riving av vegg på kjøkkenet. Datert 2023.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	
2	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

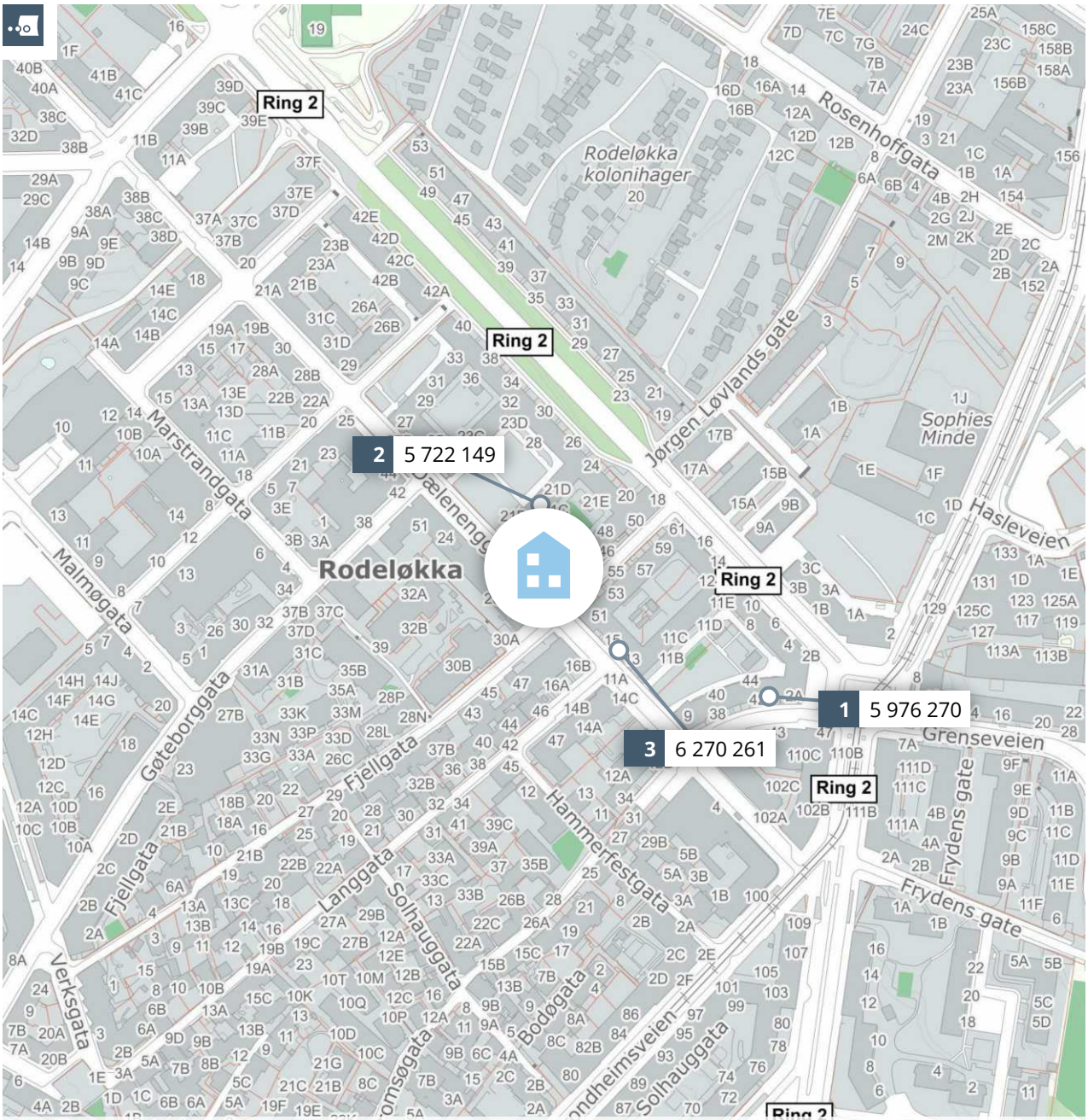
Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.



Meglers verdivurdering

DÆLENENGGATA 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 16.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ellen Pike.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dælenenggata 17, 0567 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1931

GNR 227 BNR 89 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS RODELØKKA RODE 6

Verdivurdert til

5 800 000

115 811	5 915 811	103 860
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1931

Fellesutgifter	4 536
Formue	-
Soverom	2
Etasje	5
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tromsøgata 44 56 m² 1931 - etg 2 sov	13.10.2025	5 800 000	**5 830 000**	146 270	5 976 270	**106 719**
2 Dælenenggata 21 C 55 m² 1931 2. etg 2 sov	11.09.2025	5 600 000	**5 600 000**	122 149	5 722 149	**104 039**
3 Dælenenggata 13 54 m² 1932 2. etg 2 sov	09.02.2026	5 800 000	**6 175 000**	95 261	6 270 261	**116 116**

Lekker og gjennomgående 3-roms toppleilighet med attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Rodeløkka/Carl Berner. Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets øverste etasje, med balkong vendt mot bilfritt og rolig gårdsrom.

Boligen ble omfattende oppusset i 2023 og fremstår moderne og stilren. Alle overflater er helsparklet og malt. Kjøkkenet er nytt fra HTH med integrerte hvitevarer, inkludert vaskemaskin. Det elektriske anlegget er oppgradert med nytt sikringsskap. Badet ble opprinnelig rehabilitert i 2006 i regi av selskapet, og er i 2023 videre modernisert med mikrosement, downlights og ny innredning.

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen, kombinert med generøs takhøyde på 2,73 meter, gir en lys og luftig romfølelse. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en behagelig atmosfære i hele boligen.

Leiligheten har IN-ordning med mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Her bor du sentralt med gangavstand til Grünerløkka, samt umiddelbar nærhet til kollektivtransport, dagligvarebutikker, treningssentre, caféer og restauranter – samtidig som beliggenheten er rolig og skjermet. Området byr på grønne parker og gode rekreasjonsmuligheter, noe som gir en perfekt kombinasjon av byliv og tilbaketrukket bomiljø.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



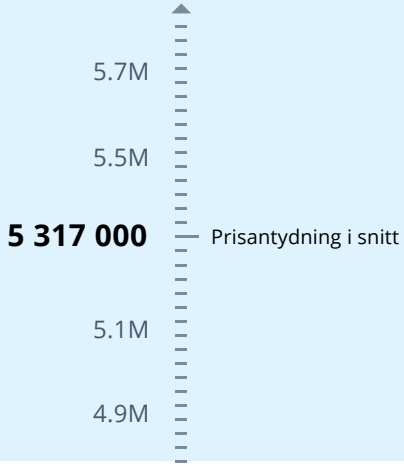
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i RODELØKKA RODE 6 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

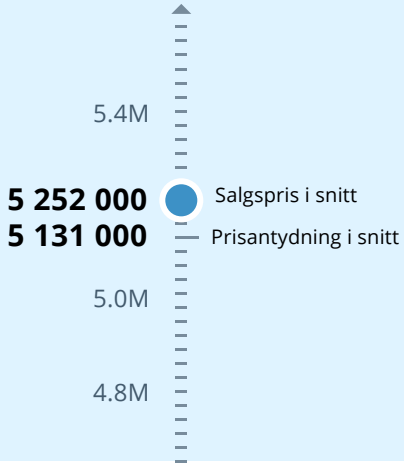


Annonsene har i snitt ligget ute i

6
dager

Leiligheter solgt i RODELØKKA RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

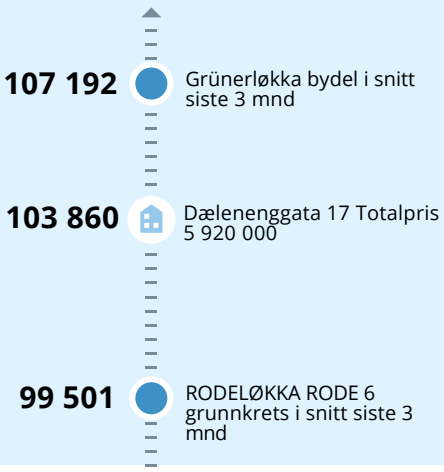


Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260086

Selger 1 navn
Eirik Mogseth

Gateadresse
Dælenenggata 17

Poststed	Postnr
OSLO	0567

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260086

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: skjevhet i gulv på kjøkken

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260086

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260086

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92260086

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Mogseth	0d3d5f2edb939d0552f88b221f4bf42bcd0e114e	01.04.2026 08:28:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260086

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Fram Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Aksept v/Ulrik Garlie Johanson
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: ulrik.johanson@privatmegleren.no

Deres ref.: dælenenggata 17 (92260086) . Vår ref.: 7321-1-132 Dato: 30.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS
Organisasjonsnr:	933893863
Aksjonær:	Mogseth, Eirik
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	132
Aksjeboenhetsnumer:	00120
Adresse:	Dælenenggata 17, 0567 OSLO
Aksjenummer:	3535-3553
Gnr.	227
Bnr.	89

Opplysninger om boligselskapet:

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

Dyrehold - Borettslagslovens ¤ 5-11, pkt 4 og husordensreglenes pkt 8. Det forutsettes at kjøper skal bebo leiligheten selv. Selskapet har egen hjemmeside: www.selskapet.com. Kun fysiske personer kan være aksjonærer. Bygningene er oppført på Byantikvarens Gule Liste. Nøkkelbrikker skal følge leiligheten. Aktivering av disse gjøres via styret eller vaktmester. Informasjon finnes på selskapets hjemmeside. (www.selskapet.com) Styret ønsker mobilnr. og e-postadresse til kjøper. Det ble utbetalt lån på kr 8.000.000,- januar 2018 til oppussing av trappeoppganger. Lånet er fordelt. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.04 og 30.10. Beløpet må være innbetalt senest 10 dager før terminforfall, og forretningsfører må derfor informeres ca. 30 dager før ved ønske om innbetaling. Aksjonær må kontakte Obos minimum □n måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Av boligselskapets lån er det OBOS01 og OBOS02 som er tilknyttet IN-ordningen. Eiere som leier ekstra bod må huske å si opp denne i forbindelse med salg. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207449105
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo:	9 497 714,00
Innfrielsesdato:	30.05.2030
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207449113
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo:	3 724 434,00
Innfrielsesdato:	30.05.2030
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208026062
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo:	15 058 367,00
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: 4 526,61,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820744911; IN lån 2 - Akonto renter	145,70	
Lån nr: 9820744911; IN lån 2 - Akonto avdrag	550,24	
Lån nr: 9820744910; IN lån 1 - Akonto renter	157,16	
Lån nr: 9820744910; IN lån 1 - Akonto avdrag	667,50	
Felleskostnader	3 006,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	377,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 437,-
Annen formue:	5 323,-
Gjeld:	118 395,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207449105
Restsaldo:	33 374,94
Kapitalkostnader:	752,79

IN-avtale:	Ja
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207449113
Restsaldo:	31 004,25
Kapitalkostnader:	645,85
IN-avtale:	Ja
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208026062
Restsaldo:	50 044,52
Kapitalkostnader:	388,79
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 114 423,71,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

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

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

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

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.

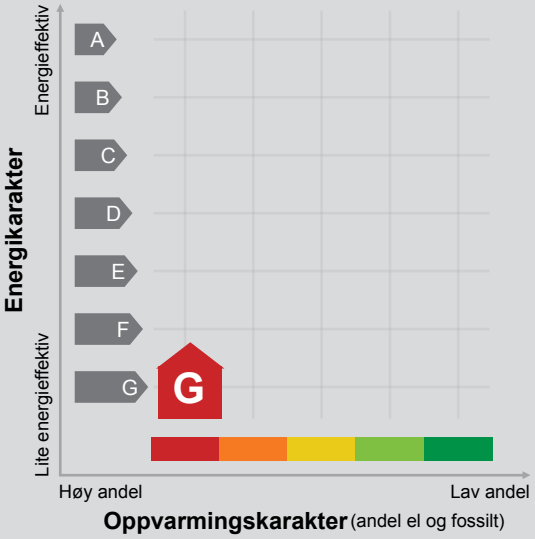
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Adresse	Dælenenggata 17
Postnummer	0567
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	89
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80561539
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	b0ea1aea-afbe-424d-ae84-70a98d26c73f
Dato	29.06.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ERLEND ANDREAS LONGVA



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dælenenggata 17
Postnummer: 0567
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0402
Dato: 29.06.2023 11:55:26
Energimerkenummer: b0ea1aea-afbe-424d-ae84-70a98d26c73f

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 227
Bruksnummer: 89
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80561539

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

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanllegg	
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	57 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	0,64 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/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
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	0,81
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
Henvisning 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
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming
Ventilasjonsvarme
Varmtvann
Vifter
Pumper
Belysning
Teknisk utstyr
Romkjøling
Ventilasjonskjøling
TotaltNettoEnergibehov

Beregnet levert energi ved normalisert klima	18 489 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	324,36 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16 300 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	324,36 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18 489 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	18 489 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	18 489 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

V E D T E K T E R

FOR

DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

Endret på generalforsamling 31.05-04.06.21, 03.05.2022, 25.04.2024

§ 1.
Selskapets navn, registrering og forretningssted

Selskapets navn er Dæhlenengen Byggeselskap AS.

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

Forretningskontoret er i Oslo.

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

§ 2.
Formål

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

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

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

§ 3.
Aksjekapital

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

§ 4.
Borett/bruksrett

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

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

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

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

§ 5.
Overdragelse av aksjer

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

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

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

§ 6.
Overlating av borett/bruksrett til andre

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

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

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

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

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

§ 7.
Aksjonærens bruk og vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

Styret fastsetter vanlige husordensregler for eiendommene.

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ved mislighold av vedlikeholdsplikten kan selskapet kreve erstatning.

§ 8.
Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

§ 9.
Dekning av fellesutgifter

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

Styret fastsetter betalingen.

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

§ 10.
Bortfall av bruksretten

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

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

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

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

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

§ 11.

Generalforsamling

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

Det påligger den ordinære generalforsamlingen:

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

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

§ 12.
Ekstraordinær generalforsamling

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

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

§ 13.
Generalforsamlingens vedtak

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

Generalforsamlingen velger møteleder.

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

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

§ 14.
Styret

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

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

Godtgjørelse til styrets medlemmer og varamedlemmer fastsettes av generalforsamlingen.

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

Styret kan si opp og inngå avtale med forretningsfører

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

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

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

§ 15.
Endring av vedtekter

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

§ 16.
Aksjeloven og borettslagsloven

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

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

Retningslinjer for valgkomiteen

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

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

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

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7321

DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

Velkommen til generalforsamling i DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

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

Dato for generalforsamlingen:
24. mars 2025 kl. 18:00, Flerbrukshus Helgesensgate 62.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
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. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppussing av bad
8. Utleie
9. Felling av trær
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valgkomite

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.

Forslag til vedtak
Styreleder Cesilie foreslås.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Protokollvitner velges blant de fremmøtte eierne.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. AS_7321 Revisjonsberetning.pdf
2. 7321 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Tidligere år har styrets godtgjørelse vært satt til 285.000 kr.

På årsmøtet i 2023 gikk styret, til tross for omfattende arbeidsbelastning, inn for å redusere styrehonoraret, og det ble da satt til 235.000 kr. Denne reduksjonen i styrehonoraret ble gjort for å holde kostnadsnivået i selskapet nede i en tid preget av økte utgifter for både Selskapet og aksjonærene.

Samtidig ble det gjort følgende tilføyelse i protokollen fra generalforsamlingen i 2023: «Det anses som et unntakstilfelle at honoraret settes ned. Generalforsamlingen ga samlet utrykk for at de synes dette burde oppjusteres igjen ved neste anledning.»

På årsmøtet i 2024 og i strid med generalforsamlingens henstilling i protokolltilførselen gikk styret inn for fortsatt å begrense utgiftene til styrehonorar, da som følge av økte utgifter og økning av fellesutgiftene.

Styrets innstilling

Etter styrets vurdering er det ikke lenger grunn til å videreføre reduksjonen i styrehonoraret. Tvert imot mener styret at det er grunn til å øke det og etablere et nytt og høyere nivå for styrehonoraret enn de 285.000 kr som generalforsamlingen vanligvis har vedtatt siden årsmøtet i 2019. Det er det flere grunner til at styret anbefaler denne økningen.

Det har vært en betydelig prisvekst i samfunnet siden 2019, da det nåværende nivået på styrehonoraret ble etablert. Styret har over tid og gjennom ulike disposisjoner klart å styrke selskapets økonomiske situasjon, men uten å øke felleskostnadene. Det er dermed et noe større handlingsrom i selskapet enn de to forrige årene.

Samtidig har styrets arbeidsbelastning vært betydelig, blant annet som følge av at selskapet er involvert i en rettslig tvist og ikke minst fordi selskapets vaktmester gjennom mange år, Jan Schjelderup, gikk av med pensjon, noe som av ulike grunner kom brått og uventet på styret. Schjelderups avgang ledet til at styret måtte forhandle og inngå nye avtaler om alle sentrale tjenester som selskapet trenger for å ivareta bygningsmassen og fellesområder. Samtidig arbeider styret med flere andre saker, blant annet knyttet til vaskerommene og callinganlegg. Det vises for øvrig til styrets beretning i årsrapporten.

Styret mener også at det er nødvendig med en viss størrelse på styrehonoraret for å sikre rekruttering av kvalifiserte personer til styret. Dette er viktig både fordi styrearbeidet tar mye tid og fordi det av hensyn til aksjonærene i et såpass stort boligaksjeselskap som Dæhlenengen Byggeselskap AS må være sikkerhet for at arbeidet utføres på en ansvarlig måte .

Dagens normalnivå i selskapet på styrehonoraret, på 285.000, er videre langt lavere enn det som er vanlig for boligselskaper av størrelsen til Dæhlenengen Byggeselskap AS. Selskapet har 285 enheter, noe som innebærer at styrehonoraret de to foregående årene har utgjort 825 kr per boenhet, mens det vil utgjøre 1000 kr per enhet hvis det etablerte nivået på 285.000 kr igjen legges til grunn. Styret har fått opplyst via vår forretningsfører OBOS at gjennomsnittlig styrehonorar for styrer i et boligselskap med flere enn 250 enheter i 2023 lå på 1192 kr per bolig. Styret mener at det er passende å ta utgangspunkt i opplysningene fra OBOS for lignende boligselskaper. For Dæhlenengen Byggeselskap AS, på 285 enheter, tilsier dette et styrehonorar avrundet til 340.000 kr.

Mot denne bakgrunn foreslås at godtgjørelsen for styret settes til 340 000 kr og at det tas sikte på KPI justering med utgangspunkt i dette nivået i fremtiden.

a)

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

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

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

1. Styrets godtgjørelse settes til kr 340.000 for 2025.

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

Sak 7

Oppussing av bad

Forslag fremmet av:
Jonas Strisland og Ida Nagel Fredriksen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Badene i Dæhlenengen Byggeselskap AS ble sist renovert i 2004/05, det er nå 20 år siden. Sintef anbefaler å pusse opp bad hvert 20-30 år, og i flere av våre bad er i kategorien «burde kanskje pusses opp snart». Garantien har også gått ut for snart 10 år siden. Som aksjelag er det gunstig at man pusser opp alle badene samtidig da dette gir gode kvantumsrabatter, og styret vil ha mulighet til å sikre at kvaliteten på badene er god i alle aksjelagets leiligheter. Dersom man venter for lenge, risikerer man at flere pusser opp på eget initiativ. Det vil kunne gi dårligere kvantumsrabatter den dagen man endelig beslutter å pusse opp, samt at kvaliteten vil variere.

Badene er gamle, uten garanti, og faren for skader øker for hvert år. Det er ikke sikkert badene er tett eller opprettholder dagens moderne kvalitetskrav, og fuktskader kan bli dyrt for den enkelte.

Vi har forståelse for at flere allerede har pusset opp badene sine og ikke ønsker en felles oppussing. Vi anmoder at styret imøteser dette ved et forslag knyttet til oppussing.

Vi foreslår derfor at styret starter arbeidet med å kartlegge ulike muligheter for oppussing av badene i aksjelaget og hva dette vil koste.

Styrets innstilling
Styret vil først nevne at vedtektene regulerer forholdet mellom aksjonærenes og selskapets vedlikeholdsansvar når det gjelder baderommene i selskapets bygningsmasse. Det alminnelige vedlikeholdet og eventuelle behovet for oppussing av baderom er aksjonærene selv ansvarlige for å ivareta, se vedtektene § 7 åttende ledd om aksjonærenes vedlikeholdsansvar. Skal oppussing av baderom skje i styrets regi må det være fordi det også er et behov for omfattende oppgradering av felles infrastruktur i tilknytning til baderommene, for eksempel utskiftning eller rehabilitering av soilrør mv. Styret må gjennomføre slike tiltak når det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygningsmassen da dette nettopp hører under selskapets vedlikeholdsansvar etter vedtektene § 8 første og annet ledd.

Mot denne bakgrunn ligger det utenfor styrets arbeidsoppgaver og vil stride mot selskapets vedtekter om styret skulle organisere og gjennomføre en større oppussing av baderommene med mindre det også er nødvendig for å oppfylle selskapets vedtektsfestede ansvar for å vedlikeholde bygningsmassen. Generalforsamlingen kan heller ikke ved alminnelig flertallsvedtak pålegge styret i arbeidsoppgave å utrede et prosjekt som det uansett vil være ulovlig for styret å realisere uten vedtektsendring. Etter styrets oppfatning er forslaget derfor å betrakte som et forslag om vedtektsendring etter aksjeloven § 5-18, se også vedtektene § 15.

Uaktet hvilke regler som gjelder for vedtagelse av forslaget kan styret uansett ikke støtte det, noe det er flere grunner til:

For det første har svært mange aksjonærer allerede pusset opp bad i egen regi. Det betyr at det er mange som ikke ønsker å delta på et slikt prosjekt. Det medfører også at oppussing må skje på egen regning, tilsvarende prosjektet vi hadde med utskiftning av vinduer.

For det andre er levetiden på bad normalt 20-30 år. Dagens bad, som ble pusset opp i styrets regi i 2005, har derfor i prinsippet en levetid på 10 år til.

For det tredje har beboere i Selskapet, som befolkningen for øvrig, etter hvert svært varierende og ulike preferanser hva gjelder utforming av baderom. Dette vanskeliggjør gjennomføring av en storstilt oppussing av baderommene i Selskapets bygg. Variasjon i preferanser, som et slikt prosjekt må legge til rette for, vil lett gå på bekostning av de "kvantumsrabatter" man eventuelt kunne få, som kan fordre at aksjonærene ønsker samme løsninger.

For øvrig vil styret ikke motsette seg at aksjonærer av eget initiativ går sammen om baderomsoppussing og organiserer dette i fellesskap, for eksempel under forslagsstillernes ledelse. I den grad det vil innebære oppussing av mange leiligheter og dermed tilhørende risiko for ubeleiligheter for et større antall beboere som ikke er involvert i oppussingen eller utordringer for driften av selskapet, ønsker styret å bli holdt orientert og tas med på råd. Det vises for øvrig til selskapets regler om oppussing i vedtektene § 7 og punkt 2 om ro og orden i husordensreglene, se også temaet oppussing på Vibbo.

Styret innstiller på at dette forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Styret skal til generalforsamlingen 2026 presentere ulike forslag knyttet til oppussing av bad i Dæhlenengen Byggeselskap AS.

Sak 8

Utleie

Forslag fremmet av:
Kjersti Johanne Botnedal og Tore Karlsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak handler om Selskapets praktisering av § 5.6 i borettslagsloven, og hvorvidt denne samsvarer med loven. Forslagsstillerne er kjent med at det foreligger en rekke utleieforhold som omfatter langtidsutleie og dermed § 5.6. Vi ønsker at styret kartlegger disse leieforholdene med bakgrunn i loven, og presenterer resultatet for neste GF 2026.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til en utredning av leieforhold og bruksoverlatelser etter borettslagsloven § 5-6, jf. § 1-4 annet ledd og vedtektene § 6 og § 16. Styret vil likevel informere om at det allerede har påbegynt dette

arbeidet og ønsker å fullføre kartleggingen, men det har vært mange mer presserende saker som har tatt opp mye av styrets arbeidskapasitet i inneværende periode.

Når arbeidet er fullført vil styret ta stilling til hvorvidt det er behov sette inn særskilte tiltak eller endre på den linje som for tiden følges. Styret vil gi en overordnet presentasjon av problematikken og hvordan den håndteres. Styret vegrer seg likevel mot å presentere en inngående og detaljert rapport som inkluderer opplysninger om enkeltstående bruksoverlatelser og styresaker om dette, da det kan gå på bekostning av vektige personverns- og privatlivshensyn.

Mot denne bakgrunn vil styret gi sin støtte til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret skal gjøre en utredning av langtidsutleie i Selskapet med bakgrunn i § 5.6 i Borettslagsloven, og legge fram resultatet for GF i 2026.

Sak 9

Felling av trær

Forslag fremmet av:
Ingeborg Landfald

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår å hugge de to trærne som vokser seg inn mot balkong og vegg mot Fjellgats 46, i Østre bakgård. Trærne har tidligere skulle blitt fjerna pga sykdom. Idag blokkerer de sol ot lysinnslipp på balkong og rom i de nederste leilighetene på denne siden.

[Styret tillater seg også å føye til begrunnelsen for det tilsvarende forslaget fra i fjor, som forslagsstiller har gitt uttrykk for at nå fremmes på nytt:

«Jeg ønsker å fremme et forslag om å felle de to trærne som står ute i østre bakgård, inn mot Fjellgata 46. Trærne er syke, og har vært foreslått hugd tidligere. Da ble forslaget nedstemt av andre beboere, og disse trærne har blitt stående mens nabotrærne ble felt. Tanken var da at vi skal "avvente" med disse trærne. De er imidlertid fremdeles syke, og mens huggingen utsettes, har disse vokst seg store nok til at de blokkerer for balkongene til beboerne på denne siden. De blokkerer for sollys, og slik hindrer de bruk av balkong hos beboerne i de nedre etasjene på denne siden. Fordi trærne blokker for sollyset, er det vanskelig både å dyrke blomster eller oppholde seg i sola, noe som gjør at balkongene er mindre attraktive - og forringer verdien av leilighetene som sådan. Flere av oss som bor her, fikk forespeilet at trærne skulle hugges da vi kjøpte leilighetene, siden muligheter for sollys er mye av poenget med å investere i leilighet med balkong for mange av oss. Når trærne uansett må felles på grunn av sykdom i framtiden, vil felling før sommersesongen være et enkelt inngrep som gir bedre bokvalitet både innendørs og utendørs. Det vil bedre lysforholdene inne i leilighetene (idag er rommene ut mot bakgård påfallende mørke), åpne for at man kan bruke egen balkong i større grad, og samtidig øke verdien av leiligheten for beboerne i de nederste etasjene i Fjellgata.»]

Styrets innstilling

Styret støtter fortsatt ikke dette forslaget.

Styret er klar over at noen av trærne i bakgårdene tidvis er et viktig tema for enkelte aksjonærer. Ikke sjelden ønskes trær felt for å få bedre med sollys på balkonger, men andre ønsker å bevare trærne både fordi de er svært gamle og fordi de bidrar til trivsel på fellesområder og gir skygge på varme dager. Styret ønsker ikke å ta noen forhastede avgjørelser, som også kan skape uønskede dominoeffekter. Om det derimot viser seg at det er behov for å felle trær på grunn av sikkerhetsårsaker, vil vi ta stilling til det.

Styret ba en gartner undersøke selskapets trær før forrige årsmøte, men mottok ikke rapport i tide til generalforsamlingen. Gartneren betegnet de fleste trærne på fellesområdene som "observasjonstrær", men to av trærne, herunder det forslaget omhandler, som "risikotrær". Samtidig ble det presisert at "[s]iden trærne har overlevd 'Hans' i fjor og vinterens snø kan man anta at de er sterkere enn de ser ut til", og styret fikk heller ingen klar anbefaling om at noen av trærne måtte felles. Styret vil følge med på de aktuelle trærne og vurdere om en gartner snart bør se på dem igjen, eventuelt om de bør beskjæres.

Før eventuell felling må det uansett avklares om offentligrettslige regler legger begrensninger på Selskapets handlefrihet på dette punkt da det er tale om store og gamle trær midt i byen. Styret har ikke gjort dette ettersom det tilsvarende forslaget ikke ble vedtatt på forrige årsmøte.

På denne bakgrunn innstiller styret på at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Foreslår å hugge de to trærne som vokser seg inn mot balkong og vegg mot Fjellgats 46, i Østre bakgård. Trærne har tidligere skulle blitt fjerna pga sykdom. Idag blokkerer de sol ot lysinnslipp på balkong og rom i de nederste leilighetene på denne siden.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Til styret skal velges 1 styreleder, 4 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styret skal sitte for 1 år i gangen.

Roller og kandidater

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

- Cesilie Dalheim

  Cesilie har sittet som styreleder inneværende år og tar gjenvalg.

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

- Agnes Dalgard Holt

  Agnes er ny kandidat til styret.
- Kristoffer Johan Fylling

  Kristoffer har sittet i styret i 2 år og tar gjenvalg
- Maren Voldsnes Iversen

  Maren har sittet i styret i 1 år og tar gjenvalg.
- Nils Gunnar Skretting

Nils Gunnar har 4 år i styret nå, og tar også i år gjenvalg

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

- Tom-Johnny Karoliussen

  Tom-Johnny har sittet i styret som varamedlem i 1 år og tar gjenvalg som vara.

Vedlegg

1. Innstilling til valg av styre 2025.pdf

Sak 11

Valgkomite

Følgende stiller til valg som medlem av valgkomiteen:

Roller og kandidater

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

- Elise Morch Sørensen

  Elise har sittet som leder i valgkomiteen i 1 år, og tar gjenvalg som leder.

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

- Anders Lager

  Anders har vært med i valgkomiteen i 2 år og tar gjenvalg.
- Helge M. Moldver

  Helge har vært med i valgkomiteen i 5 år og tar gjenvalg.

Valg av 1 vara valgkomiteen Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. VALGKOMITE 2025.pdf

Styrets årsrapport

I den innværende styreperioden har styret bestått av Cesilie Dalheim (styreleder), Nils Gunnar Skretting (nestleder), Kristoffer Johan Fylling (styremedlem), Maren Voldsnes Iversen (styremedlem), Gaute Kokkvoll (styremedlem) og Tom-Johnny Karoliussen (varamedlem). Samtlige medlemmer av styret har tatt aktivt del i styrearbeidet. Årets valgkomité bestod av Elise Morch Sørensen, Anders Lager og Helge Moldver.

Styret har viet betydelig oppmerksomhet til henvendelser fra enkelte beboere. Dette har krevd mye tid fra styret. 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 svært mye informasjon å oppdrive på Vibbo.

Styret har avholdt 11 styremøter, noe som er på nivå med tidligere perioder. I tillegg har styret gjennomført en del andre møter, hatt befaringer med leverandører og avklart flere spørsmål og saker mellom møtene. Styret har behandlet en rekke saker. Enkelte har vært krevende og fordret noe lengre behandlingstid og arbeid for styremedlemmer mellom styremøtene. Dette gjelder ikke minst anskaffelse av nye tjenesteleverandører for vaktmester-, renholds- og gartnertjenester samt arbeid med tilknytning til den tvisten som selskapet befinner seg i, se nedenfor.

Styret behandler jevnlig innkommende e-poster, og har en hatt en ambisjon om å besvare henvendelser fra beboere og øvrige relativt omgående. I mange tilfeller er det likevel nødvendig at saken tas opp 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 aksjonærene, ved behov, å sende inn spørsmål til styrets e-post og ikke kun nevne dem i kommentarfeltene.

Vaktmester Jan Schjelderup gikk av med pensjon ved utgangen av 2024. Schjelderup har gjennom mange år vært svært viktig for driften av selskapet og ble takket av under julegrantenning første søndag i advent.

Ny vaktmestertjeneste mv.

Det at Schjelderups avgang nærmet seg var kjent for styret, men kom likevel brått på fordi oppsigelsen hans ved en misforståelse ble sendt til en gammel e-postadresse som styret ikke har brukt på mange år. Det konkrete tidspunktet for avgangen ble derfor ikke kjent for styret før det hadde gått mange uker. Denne forviklingen skapte betydelige utfordringer for styrets arbeid med å etablere en ordning til erstatning for Schjelderups arbeid for selskapet. I en mellomperiode har Schjelderup vært til stor hjelp for selskapet ved at han har stilt seg til disposisjon på deltid.

Styret har i løspet av høsten jobbet med å finne en godt tilpasset og kostnadseffektiv løsning for byggelaget. Etter noe diskusjon landet styret raskt på at det nå var mer fornuftig å kjøpe inn vaktmestertjenester enn å ansette en ny vaktmester. Styret hentet derfor inn tilbud fra flere aktører, herunder Vaktmestertjenesten, Vaktmesterkompaniet, PHM og Prima.

Styret landet på PHM, som tilbyr alle de tjenestene som Schjelderup har stått for i sin heltidsstilling. PHM kunne også levere flere andre tjenester som selskapet har anskaffet via andre leverandører. For å begrense mangfoldet av leverandører og finne kostnadseffektive løsninger, valgte styret en totalleverandør som dekker alle byggelagets behov gjennom året, både vaktmester-, gartner-, måke- og vasketjenester. Dessuten kan PHM bistå med andre typer av tjenester som det ved enkeltstående tilfeller kan være behov for, for eksempel til større vedlikeholdstiltak, reparasjoner osv. Ved å inngå en totalavtale kan styrearbeidet også forenkles i noen grad, og det blir enklere å gjennomføre den årlige gjennomgangen av avtaler. Dessuten blir den økonomiske situasjonen for selskapet mer oversiktlig og forutsigbar.

Ut fra samtaler med Schjelderup, gjennomgang av arbeidsoppgaver og PHMs vurderinger, så styret at behovet for rene vaktmestertjenester, som vedlikehold og oppfølging av daglige gjøremål, kunne reduseres til rundt 20

timer i uken. Avtalen med PHM inneholder nemlig egne vinter- og sommerteam som dekker jevnlig snømåking og hagestell vår, sommer og høst.

Ved å inngå en totalavtale for disse tjenestene, vil byggelagets behov bli dekket til enhver tid og selskapet vil ikke stå i en sårbar situasjon ved ferieravvikling og sykdom, noe selskapet tidligere – naturligvis – har erfart ved ansatt vaktmester. Avtalen dekker nemlig også vikar for selskapets nye og faste vaktmester fra PHM, Marek Susz.

Styret valgte også å flytte tjenesten for trappevask inn under samme avtale, da dette var rimeligere enn en særskilt avtale. Selskapet beholder imidlertid samme vaskeselskap da Absolutt Rent er underleverandør for PHM. Avtalen med PHM er i første omgang to års løpetid, slik at byggelaget kan tilpasse seg og vurdere om avtalen i ytterligere grad kan tilpasses selskapets behov. Avtalen kan også endres underveis og har en oppsigelsestid på tre måneder.

Styreleder har sammen med PHM brukt mye tid til å finne de beste måtene for å optimalisere tjenesten og å holde kostnadene nede gitt selskapets reelle behov for 2024, og hun ønsker å fortsette dette arbeidet i 2025. For øvrig har det tatt mye av styrets arbeidskapasitet i løpet av høsten å lande en hensiktsmessig og gunstig avtale for så mange og viktige tjenester for selskapet.

Vaskerom, utredning mv.

Styret tok initiativ til og generalforsamlingen vedtok under forrige årsmøte at "[s]tyret utreder og forbereder en sak om hvordan vaskerommene skal innordnes og driftes fremover, enten særskilt til en ekstraordinær generalforsamling eller til neste ordinære generalforsamling". Denne saken skyldtes at det daværende styret oppdaget hvilket kostnadssluk vaskerommene representerte. Dette var tidligere oversett fordi de individuelle kostnadene ikke var veldig store, men frem til da hadde de ikke hadde vært sett i sammenheng. Det vises for øvrig til innkallingen for forrige årsmøte der bakgrunnen for vedtaket fremgår og saken vedrørende vaskerommene er beskrevet i større detalj.

Styret har jobbet mye med denne saken, men anser den fortsatt ikke moden til fremleggelse for generalforsamlingen som en særskilt sak *til avstemning*. Inntil videre, mens styret fortsatt jobber med den, er det tilstrekkelig at saken presenteres slik den nå fremstår for styret samt hva som planlegges i det videre.

Etter generalforsamlingen i 2024 forstod styret at det fremdeles er et stort behov blant for flere beboere å ha tilgang til utstyrte vaskekjellere, men stadig flere har også gått til anskaffelse av egen vaskemaskin i leiligheten. Styret har derfor vurdert løsninger som gjør at byggelaget fortsatt kan tilby vaskekjeller til beboerne på et tilsvarende nivå som nå.

Styret har samtidig forsøkt å kartlegge hvordan ordningen for selskapets nåværende 16 vaskekjellere kan gjøres mer kostnadseffektiv. Dette kartleggingsarbeidet har vært krevende da det underveis også har vært maskiner som har krevd oppfølgning, service osv., og det har vært behov for å innhente en rekke opplysninger.

Noe av det første styret oppdaget var at selskapet gjennom ikke har hatt en egen serviceavtale med Jako, noe som har bidratt til at selskapets utgifter til reparasjoner har vært unødvendig høye, herunder kostnader til oppmøte, parkering og timer. Utgifter til deler er ikke nødvendigvis alltid så høye.

Styret oppdaget også at en del avvik skyldes beboere som ikke følger anvisninger for bruk av maskinene eller behandler dem på uforsvarlig vis. Styret har derfor lagd nye informative (og noe strenge) instrukser for bruk av maskinene. Styret har inntrykk av at dette i løpet av det siste halvåret kan ha bidratt til å redusere kostnadene på dette punkt.

Etter møte med Jako fant styret også ut at selskapet tidligere bare har gått til innkjøp av nye maskiner istedenfor å gjøre innbytte eller finne andre kostnadseffektive løsninger. Totalt for 2024 har byggelaget blitt belastet med rundt 120.000 kr bare til reparasjoner, altså der innkjøp av maskiner er holdt utenfor.

Etter ytterligere møter og befaring i samarbeid med Jako har styret blitt forelagt et forslag og en anbefaling om at selskapet vil være best tjent med en avtale om å leie maskinene fremfor å eie dem. En slik avtale vil også inkludere fast service og utskiftning av deler. Videre anbefaler Jako å bytte ut alle vaskemaskiner til en nyere modell, samt bytte ut de eldste tørketromlene, slik at alle maskiner kommer fra samme leverandør. Tørketromler som ikke er eldre enn 5 år, er anbefalt å oppgraderes med nytt program, noe som kan gi en lengre levetid, fra 5 til 7 år. For at dette skal være kostnadseffektivt har selskapet fått lovnad om at vi kan inngå en separat avtale om at Jako vil kjøpe tilbake maskiner som Jako kan videreselge eller bruke i sitt daglige virke. Dette vil gjøre at vi det første året vil ha ca. 40 % mindre utgifter på den årlige leieavtalen og at selskapets fremtidige kostnader til vaskekjellere vil være mer forutsigbar.

Det gjenstående utredningsarbeidet før styret tar stilling til inngåelse av en slik leieavtale er å undersøke mulighetene for å begrense utgiftene ytterligere gjennom tiltak i regi av selskapet, for eksempel ved å slå sammen noen av de 16 vaskekjellerne. Styret vurderer også om en kosmetisk oppgradering av vaskekjellerne, noe som kan bidra til at beboerne trives i vaskekjellerne og behandler maskinene på forsvarlig vis. Dette arbeidet tenker styret kan gjøres gjennom dugnadsarbeid.

For øvrig har styret diskutert om det etter hvert bør innføres en nettbasert ordning for booking av vaskekjellere (denne kan komme i løpet av 2025) og eventuelt en betalingsløsning for bruk av vaskekjelleren. Betalingsløsninger har etter hvert blitt mer vanlig i større boligselskap der ikke alle beboere ukentlig benytter seg av felles vaskeri, men likevel til tider har enkelte behov for industrimaskiner. Styret vurderer altså å beholde tilbudet med vaskeri for både de med og uten maskiner i leiligheten, men muligens innføre en betalingsløsning slik at kostnadsfordelingen blir mest mulig rettferdig for alle. Ved en eventuell innføring av en betalingsløsning skal ikke byggelaget ikke tjene penger på vaskeridrift; tanken er å dekke noen av de kostnadene som følger med drifte vaskerommene.

Styret vil likevel understreke at det selvfølgelig ikke vil innføre en betalingsløsning uten at dette har forankring i et vedtak fra generalforsamlingen. Det vises til det som ble sagt innledningsvis om det forrige generalforsamlingsvedtaket om vaskerommene.

Tvist med tidligere aksjonær vedrørende samtykke til aksjeerverv 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.

Den første saken som styret måtte behandle, allerede på dets konstituerende møte, sprang ut av denne problematikken. Kort sagt omhandler saken erstatningskrav mot tidligere aksjonær som følge av et illojalt forhold som skriver seg fra styrebehandling av en sak om godkjennelse av et aksjeerverv i selskapet: Gitt den informasjon styret nå er i besittelse av har vedkommende forledet styret til å tro at boretten til aksjene skulle benyttes selv om det hele veien var klart at dette faktisk ikke var tilfellet. Styret ble, slik forholdene fremstår, ført bak lyset, noe som igjen ledet til at styret ga sitt samtykke til aksjeervervet. Dette samtykket var, etter styrets syn, ugyldig på grunn av det illojale forholdet. Av hensyn til den etterfølgende aksjeerververen valgte styret likevel å ratihabere det opprinnelige ugyldige vedtaket om å gi samtykke slik at aksjene kunne selges videre, men styret forbeholdt seg samtidig retten til å forfølge eventuelle rettskrav som springer ut av det illojale forholdet.

Rettslige skritt fra selskapets side er for tiden under forberedelse. Styret har søkt kostnadene til advokatbistand dekket gjennom selskapets forsikring, som dekker utgifter til rettshjelp.

Saken har vært svært tilspisset og krevende, og den har tatt betydelig med tid for styret å håndtere. Samtidig mener styret at det av hensyn til selskapets interesser, dets karakter og mulige etterfølgende aksjonærer er viktig å håndheve selskapets regler om at det å dra nytte av boretten må være et sentralt formål med å erverve aksjer i Dæhlenengen Byggeselskap. Som nevnt i årsrapporten fra 2021 kan aksjonærer som ønsker å gjøre seg kjent med styrets praksis på dette punkt, ta kontakt med styret for å få innsyn i styrets vedtak i den aktuelle saken og i andre saker som har gitt opphav til denne problematikken.

Spyling av rør

I løpet av 2024 oppstod det to tilfeller av tilbakeslag i avløpssystemet, noe som medførte betydelige ulemper for beboerne og potensielle kostnader for selskapet. Styret anså disse to tilfellene, som skjedde innen en kort tidsperiode, som et varsel om at det måtte iverksettes tiltak for å forhindre tilbakeslag i fremtiden. Ved ytterligere hendelser av lignende karakter, ville det heller ikke være sikkert at selskapets forsikring ville strekke til uten slike tiltak. Styret besluttet derfor å gjennomføre en fullstendig spyling av samtlige avløpsrør i selskapet.

Regelmessig vedlikehold av avløpsrør er nødvendig for å unngå tette rør og potensielle vannskader. Ved å gjennomføre forebyggende tiltak som spyling av rør, kan man redusere risikoen for alvorlige skader på rørsystemet.

Arbeidet med spyling av rørene krevde nøye planlegging og tett oppfølging. En betydelig utfordring har vært å få kontakt med alle beboere for å koordinere tilgangen til leilighetene. Manglende respons fra enkelte førte til forsinkelser og har gjort jobben unødvendig krevende, både for de som utfører den og for styret..

For å sikre en smidig gjennomføring av fremtidige vedlikeholdsprosjekter anbefaler styret at det etableres klare kommunikasjonsrutiner med beboerne og tydeliggjøres hva som er beboernes eget ansvar. Dette vil inkludere oppdatering av kontaktinformasjon og tydelige instrukser om viktigheten av samarbeid ved slike tiltak.

Styret vil fortsette å prioritere vedlikehold av borettslagets infrastruktur for å sikre beboernes trivsel og unngå unødvendige kostnader knyttet til skader og reparasjoner.

Internett og TV

Styret har i løpet av året gjennomført en grundig prosess for å reforhandle avtalen for TV- og internettjenester til våre 285 leiligheter. Målet har vært å redusere kostnadene samtidig som vi opprettholder eller forbedrer tjenestekvaliteten.

Styret hentet inn tilbud fra flere leverandører, inkludert Global Connect. Deres tilbud ble nøye vurdert opp mot våre behov og budsjett. Parallelt med innhentingen av nye tilbud, tok vi initiativ til å reforhandle med vår eksisterende leverandør, Telia. Gjennom konstruktive samtaler klarte vi å oppnå en betydelig prisreduksjon. Den månedlige kostnaden per leilighet ble redusert fra 479 kr opp mot 399 kr, litt avhengig av hvilken struktur på avtalen styret etter hvert vil lande på.

For selskapet kan en ny avtale innebærer en årlig besparelse på minimum 273 600 kr. Dette er basert på en reduksjon på minst 80 kr per leilighet per måned, som gir en samlet månedlig besparelse på 22 800 kr.

Det er også mulig at beboere i større grad kan få velge hva de ønsker å prioritere fra internettleverandør, det være seg større hastighet på internett mot reduksjon i TV-pakke o.l. Styret anser dette som et positivt resultat som vil komme alle beboere til gode.

Callingsystemet

I løpet av året har selskapet og dets beboere opplevd gjentatte problemer med callingsystemet og dørlåsene, noe som har medført betydelige utfordringer for både beboere og styret. Disse problemene har også påvirket funksjonaliteten til NFC-maskinen som brukes til å lage nye adgangsbrikker, som har medført ytterligere komplikasjoner.

Styret vurderer alternative løsninger på disse utfordringene. Blant annet har styret vært i diskusjoner med Unloc, en aktør som tilbyr digitale nøkkelløsninger via mobiltelefonen. Et slikt system vil imidlertid medføre betydelige kostnader, og styret vurderer derfor om det er mulig å løse de eksisterende problemene uten å måtte skifte ut den infrastrukturen som allerede er i funksjon.

Styret samarbeider tett med Telia og Certego, vår leverandør av programvare, for å løse de pågående problemene. En utfordring er at dørene ikke har hatt faste IP-adresser, noe som er uvanlig i 2025. Dette har igjen skapt utfordringer for Telia med tanke på å tildele faste IP-adresser, men arbeidet med å rette opp i dette pågår akkurat nå.

Styret vil følge opp situasjonen nøye og vurdere tiltak for å sikre stabil og pålitelig adgangskontroll for beboerne. Styret vil også holde beboerne informert om utviklingen og eventuelle beslutninger som tas i denne forbindelse.

Til tross for at den uheldige situasjonen har påført enkelte beboere mye besvær ber vi om forståelse for at det er tale om en vanskelig sak som potensielt kan være svært kostnadskrevende.

Nye beboere og oppussing

Det har vært mye salg av aksjer i selskapet i løpet det siste året. Styret har håndtert mange spørsmål fra både aksjonærer og meglere. Vi ønsker alle nye beboere velkommen og ber dem gjøre seg kjent med husordensreglene. I denne forbindelse har det også vært mye oppussing, noe som tidvis har medført en del rot og ureglementert oppbevaring av gjenstander i fellesarealene. Dette har styret sendt ut mange beskjeder og varsler om.

Styret har også begynt å jobbe med en kartlegging av leieforhold uten godkjent bruksoverlating, og har avdekket flere leieforhold som ikke er i tråd med reglene. Styret vil vurdere hvilke tiltak som skal gjøres når kartleggingen er ferdig.

For tiden har styret godkjent 27 bruksoverlatelser i boligaksjeselskapet. For øvrig har beboerne registrert 13 katter og 17 hunder og to marsvin. Hvis husdyr ikke er registrert kan dette gjøres på Vibbo.

Hagegruppen

Etter initiativ fra styret og med forankring i et generalforsamlingsvedtak på forrige årsmøte, ble det opprettet en hagegruppe. Hagegruppens leder og representant inn til styret har vært Tom-Johnny Karoliussen.

Hagegruppen har gjennom året hatt 5 møter og 2 befaringer av hageanleggene. Gruppen har vurdert hva som kan gjøres, bør gjøres og hva som må gjøres i hageanleggene. Det jobbes med å utarbeide en arbeidsplan, dvs. et styringsverktøy som Hagegruppen kan jobbe etter.

Hagegruppen har også anlagt en sti i midtparken, som går fra øvre til nedre plan. Denne stien ble behørig «åpnet» med bålpanne og stor festivitas. Hagegruppen har sett at stien er blitt godt mottatt av både store og små. Etter styrets vurdering har dette vært et svært vellykket og godt gjennomført tiltak.

Hagegruppa har også plantet løk som vi håper vil spire til våren, som nå er rett rundt hjørnet. Hagegruppens ønsker å videreutvikle hageanleggene til felles glede for beboerne.

Sykkelboder

Det ble vedtatt på forrige generalforsamling at det skulle nedsettes en arbeidsgruppe for å vurdere behov for sykkelboder.

Styret overlot dette arbeidet til Hagegruppen. Det ble gjort en befaring av alle sykkelbodene i vinter, og nå på denne tiden av året er noen dem fulle, men ikke alle. Når sykkelsesongen nærmer seg vil nok flere sykler være i sirkulasjon utendørs og sykkelbodene mindre fylt opp.

Fra et økonomisk ståsted mener styret at det ikke er hensiktsmessig å sette i gang utbyggingsprosjekter for å utvide oppbevaringskapasiteten for sykler på fellesområdene for øyeblikket.

Hagegruppen mener for øvrig at sykkelboder og sykkelparkering i Østre og Vestre bakgård bør sees i sammenheng med hele området, slik at det blir en helhet. Det å oppføre sykkelboder i Østre og Vestre bakgård vil ikke se fint ut opp mot eksisterende bygninger (redskapsbod og hobbybod). Hagegruppen ønsker også å utforske mulighetene for å oppgradere platåene ved tørkestativene og plattingene der det står enkle sykkelstativer.

Arrangementer mv.

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

- 17. mai var det flaggheising med korps fra Sofienberg Musikkorps.
- 28. mai dugnad i borettslaget.
- 29. juni ble det arrangert Pride frokost midtgården. Arrangementet ble selv arrangert av beboere i byggelaget, men alle var velkomne.
- 9. november arrangerte Hagegruppen en offisiell åpning av stiprosjektet fra midtparken ned mot nedre park, da det var ferdigstilt.
- 1. desember ble det arrangert julegrantenning med korps fra Sofienberg Musikkorps. Det ble servert pølser, gløgg og pepperkaker. Hagegruppa stile opp med bålpanne for grilling av marshmallow og nissen kom med en liten overraskelse til barna. Jan Schjelderup ble takket av for lang og tro tjeneste.
- 17–18. desember ble det gjennomførte årlig kontroll av brannalarmanlegget.

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Dæhlenengen Byggeselskap AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dæhlenengen Byggeselskap AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo document key: LITOT-FTES3-5HY2T-AQWQJ-3KJM8-153HF

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bodø, 5. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: LITOT-FTES3-5HY2T-AQWQJ-3KJM8-153HF

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-05 19:02:39 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LITOT-FTES3-5HY2T-AQWQJ-3KJM8-153HF

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS
ORG.NR. 933 893 863, KUNDENR. 7321

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 129 728	4 093 186	4 160 316	4 119 360
Innkrevde felleskostnader	2	11 297 545	10 527 232	11 278 684	11 284 640
Antenneanlegg		89 463	126 126	128 000	128 000
Andre inntekter	3	24 150	131 892	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 540 886**	**14 878 436**	**15 567 000**	**15 532 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-420 979	-578 546	-688 000	-32 900
Styrehonorar	5	-235 000	-235 000	-235 000	-340 000
Avskrivninger	14	-26 920	-28 243	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-15 788	-14 719	-15 500	-16 000
Forretningsførerhonorar		-416 903	-396 470	-420 000	-441 000
Konsulenthonorar	7	-13 331	-16 248	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-724 557	-1 384 719	-955 000	-1 043 000
Forsikringer		-1 046 947	-928 212	-1 016 800	-1 205 000
Kommunale avgifter	9	-3 128 837	-2 469 312	-2 732 000	-3 072 000
Energi/fyring		-923 002	-1 108 954	-1 480 000	-1 480 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 646 230	-1 573 037	-1 650 000	-1 716 000
Andre driftskostnader	10	-914 002	-733 114	-806 700	-1 363 867
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 512 494**	**-9 466 574**	**-10 069 000**	**-10 779 767**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**6 028 392**	**5 411 861**	**5 498 000**	**4 752 233**
Innbetalt andel fellesgjeld		60 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**6 088 392**	**5 411 861**	**5 498 000**	**4 752 233**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	102 821	95 631	0	0
Finanskostnader	12	-2 076 199	-1 935 451	-2 033 000	-1 867 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 973 378**	**-1 839 820**	**-2 033 000**	**-1 867 000**
ÅRSRESULTAT		**4 115 014**	**3 572 041**	**3 465 000**	**2 885 233**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 115 014	3 572 041		

DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS
ORG.NR. 933 893 863, KUNDENR. 7321

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	53 890 681	53 890 681
Tomt		1 481 400	1 481 400
Andre varige driftsmidler	14	195 141	222 061
SUM ANLEGGSMIDLER		**55 567 221**	**55 594 141**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 486 832	1 391 678
Andre kortsiktige fordringer	15	9 439	7 647
Driftskonto OBOS-banken		876 085	1 089 529
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 152	19 623
Sparekonto OBOS-banken		52 033	39
SUM OMLØPSMIDLER		**2 428 540**	**2 508 515**
SUM EIENDELER		**57 995 762**	**58 102 656**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	593 900	593 900
Annen egenkapital	17	24 315 785	20 200 771
SUM EGENKAPITAL		**24 909 685**	**20 794 671**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	32 763 138	36 327 715
Annen langsiktig gjeld	19	6 300	6 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		**32 769 438**	**36 334 015**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		257 289	408 774
Skyldige offentlige avgifter	20	11 867	37 832
Påløpte renter		10 724	187 698
Påløpte avdrag		0	287 718
Annen kortsiktig gjeld	21	36 759	51 948
SUM KORTSIKTIG GJELD		**316 639**	**973 970**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**57 995 762**	**58 102 656**
Pantstillelse	22	67 800 000	67 800 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2025
Styret i Dæhlenengen Byggeselskap AS

Cesilie Dalheim | Kristoffer Johan Fylling | Maren Voldsnes Iversen

Gaute Kokkvoll Nils Gunnar Skretting

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 853 976
Lokaler	374 520
Ekstra kjellerbod	34 815
Avbetalingskontrakt	22 440
Eiendomsskatt	12 184
Kapitalkostnader IN lån II	1 008 693
Kapitalkostnader på IN-lån	3 111 202
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 181
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	13 014

Overført til kapitalkostnader	-4 129 728
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 297 935**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Bod	-390
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 297 545**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon faktura 2023 Gjensidige	6 650
Nettinnbetalinger	7 400
Nøkler	10 100
SUM ANDRE INNTEKTER	**24 150**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-291 926
Påløpte feriepenger	-36 491
Arbeidsgiveravgift	-81 011
Pensjonskostnader	-10 301
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-420 979**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 235 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 788.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-11 109
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 221
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 331**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-122 448
Drift/vedlikehold VVS	-672
Drift/vedlikehold elektro	-82 162
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-252 195
Drift/vedlikehold brannsikring	-158 005
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-103 525
Kostnader dugnader	-5 549
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-724 557**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-25 869
Vann- og avløpsavgift	-2 221 523
Feieavgift	-70 176
Renovasjonsavgift	-811 269
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 128 837**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-17 155
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 673
Verktøy og redskaper	-338
Driftsmateriell	-12 142
Vaktmestertjenester	-86 854
Renhold ved firmaer	-606 956
Andre fremmede tjenester	-31 437
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-549
Andre kontorkostnader	-984
Telefon, annet	-38 162
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 764
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-62 128
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 981
Velferdskostnader	-36 779
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-914 002**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 383
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 806
Kundeutbytte fra Gjensidige	91 632
SUM FINANSINNTEKTER	**102 821**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-816 130
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-305 514
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-954 235
Renter på leverandørgjeld	-320
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 076 199**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	13 332 633
Tilgang	303 268
Tilgang 2013	40 254 780
SUM BYGNINGER	**53 890 681**

Tomten er eiet.
Gnr.227/bnr.26 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel		
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		
Tilgang 2018	26 500	
Avskrevet tidligere	-26 498	
		2
Avfallsanlegg		
Tilgang 2022	269 166	
Avskrevet tidligere	-47 110	
Avskrevet i år	-26 920	
		195 136
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**195 141**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-26 920**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	9 439
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 439**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 593 900
fordelt på 5939 aksjer à kr 100.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE 17:
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	23 753 982
Egenkapital fra IN tidligere år	1 499 742
Egenkapital fra IN 2024	60 000
Reduksjon EK fra IN	-997 939
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**24 315 785**

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
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-17 000 000	
Nedbetalt tidligere	818 799	
Nedbetalt i år	496 493	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-15 684 708

OBOS-banken OBOS01
Renter 31.12.24. var 5,99%, løpetid 15 år

Opprinnelig, 2015	-36 313 978	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	20 348 640	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 291 891	
Nedbetalt tidligere, IN	1 255 888	
Nedbetalt i år, IN	18 091	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-12 399 468

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

OBOS-banken OBOS02
Renter 31.12.24. var 5,99%, løpetid 15 år

Opprinnelig, 2015	-12 333 125	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 652 207	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	716 193	
Nedbetalt tidligere, IN	243 854	
Nedbetalt i år, IN	41 909	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-4 678 962

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-32 763 138**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 152
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 715
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-11 867**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-36 491
Avregningskonto IN	-268
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-36 759**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	32 763 138
Beregnede IN-forpliktelser	561 803
TOTALT	**33 324 941**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	53 890 681
Tomt	1 481 400
TOTALT	**55 372 081**

STYRE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Cesilie Dalheim

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Nils Gunnar Skretting

Kristoffer Johan Fylling

Maren Voldsnes Iversen

Agnes Dalgard Holt

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Tom-Johnny Karoliussen

Cesilie Dalheim

Mitt navn er Cesilie Dalheim, 48 år og bor i Christian Michelsens gate 28. Jeg har bodd i borettslaget siden 2004/2005. Jeg jobber til daglig i selskapet Swedish Match Sales Norway AS, hvor jeg har vært ansatt i 17 år og har hatt flere ulike stillinger. Jeg er engasjert, sosial, god til å håndtere ulike personligheter, organisert og pliktoppfyllende.

Mine kvalifikasjoner er blant annet prosjektledelse/administrasjon. Jeg er vant til å innhente og vurdere tilbud, samt ha oversikt over budsjetter og se på kostnader og være kostnadsbevisst. I min daglige jobb er jeg også vant til å jobbe med kontrakter som både som skal inngås, påløpende og utgående. Jeg er vant til å jobbe i team, god til å delegere, men er også en person som er "action oriented", jeg har ikke noen problemer med å delta for å få ting gjennomført. Jeg liker å se det store bildet, samtidig være detaljorientert. Har god kontroll på digitale verktøy og jeg har også erfaring fra HMS arbeid. Ønsker å gjøre det beste for fellesskapet og at byggeselskapet skal ha en sunn drift og skape vekst, samtidig som det skaper trygghet/stabilitet for beboerne. Avslutningsvis vil jeg si at jeg er opptatt av at vi skal ha et sameie som er åpent og inkluderende uansett alder, kjønn, etnisitet og religion. Samt at vi skal ha et sameie som respekterer vedtekter/regler som er til det beste for fellesskapet og den enkelte beboer.
Cesilie har suttet som styreleder inneværende år og tar gjenvalg.

Nils Gunnar Skretting

Jurist. Arbeider som universitetslektor ved Det juridiske fakultet (UiO). Har erfaring fra styrearbeid og lignende prosesser fra tidligere. Ønsker å bidra positivt til styrets arbeid for å ivareta beboernes felles interesser i selskapet.

Nils Gunnar har 4 år i styret nå, og tar også i år gjenvalg.

Kristoffer Johan Fylling

Mitt navn er Kristoffer Johan Fylling og jeg flyttet inn til Christian Michelsens gate 24 i oktober 2020. Ønsker å søke meg inn i styret for å engasjere meg i styret for å bidra til den videre driften og

uviklingen av Dæhlenengen Byggeselskap AS. Jeg er utdannet grafisk designer, men jobber for tiden med å bygge mitt eget selskap spillgutta.no, samt freelance grafisk designer ved siden av dette.

Kristoffer har suttet i styret i 2 år og tar gjenvalg.

Maren Voldsnes Iversen

29 år, fra Oslo. Jobber som kommunikasjonsrådgiver i Oslobygg KF, kommunens Bygg- og Eiendsomsforetak. Har god erfaring fra ulike styrer, råd og utvalg ved Universitetet i Bergen, hvor jeg var studentrepresentant. Jeg er opptatt av skriftlighet og at man sørger for at nødvendig informasjon kommer ut til beboerne. Jeg er veldig glad i Dælenenga, og trives veldig godt i borettslaget. Jeg vil være en pådriver for at de sosiale aktivitetene rundt dugnad, julelystenning og korps på 17. mai skal fortsette. Jeg setter pris på et naboskap som bryr seg om å ta vare på omgivelsene sine og ønsker å være med å videreføre dette.

Maren har suttet i styret i 1 år og tar gjenvalg.

Agnes Dalgard Holt

Jeg bor i Christian Michelsens gate 40 sammen med mannen min Einar og vår lille gutt Gunnar på 4 måneder. Vi har bodd her i 1 år og trives veldig godt.

Jeg er 31 år, utdannet arkitekt fra NTNU, og jobber som byggesaksbehandler i Plan- og bygningsetaten. Jeg har derfor god kjennskap til plan- og bygningsloven og TEK17, som jeg tror kan komme godt med i styret. Jeg er veldig glad i administrativt arbeid, det erfarte jeg også fra mine år ved Studentersamfundet i Trondheim. Akkurat nå er jeg i mammapermisjon fram til august.

Jeg setter stor pris på godt naboskap og samhold, og vil gjerne være med å bidra til borettslagets og styrets gode arbeid. Med min erfaring og bakgrunn, tror jeg at jeg vil passe perfekt til å sitte i styret og håper mine naboer vil stemme på meg!

Agnes er ny kandidat til styret.

Tom-Johnny Karoliussen

Jeg har lyst å gjøre en innsats for Dæhlenengen Byggeselskap ved å stille til valg i styret.

Mitt navn er Tom-Johnny Karoliussen. 49 år. Samboer. Bor i Stockholmgata 29.

Jeg jobber som selger/kunderådgiver i Lista Treindustri AS. Det er en produsent av garasjeporter hvor fabrikk og administrasjon ligger på Lista i Agder fylke. Min jobb består i stor grad av oppfølging av eksisterende kunder samt oppsøkende salg. Våre kunder er f.eks Byggmakker, Monter, XL BYGG, Byggtorget, Byggfag osv. Jeg har også kontakt med kjedekontorene.

Min store interesse er friluftsliv, og bruker mye tid på å være ute. Jeg er styremedlem i Flekkefjord og Oplands Turistforening som er medlem av DNT. Jeg har tidligere hatt styreverv i en lokal Vel-forening i Farsund og i Farsund Motorbåtforening. Så jeg er vant til å delta i styrearbeid.
Jeg kan bidra innen økonomi og kommunikasjon, men ønsker kanskje mest å bidra i uteområdene med dugnad osv.

Tom-Johnny har suttet i styret som varamedlem i 1 år og tar gjenvalg som vara.

VALGKOMITE

Følgende stiller til valg som valgkomite:

Elise Morch Sørensen

Har bodd i selskapet siden 2020, og har tidligere i 2 år vært både styremedlem og styreleder. Har god kjennskap til både hva som kreves av medlemmer i styret og også hatt kontakt med beboere. Har opparbeidet god innsikt i hvilke ressurser det finnes blant oss. Jobber som bærekraftansvarlig i det daglige.

Elise har suttet som leder i valgkomiteen i 1 år, og tar gjenvalg som leder.

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 5 år og tar gjenvalg.

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 2 år og tar gjenvalg.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25
Selskapsnummer: 7321 **Selskapsnavn:** DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

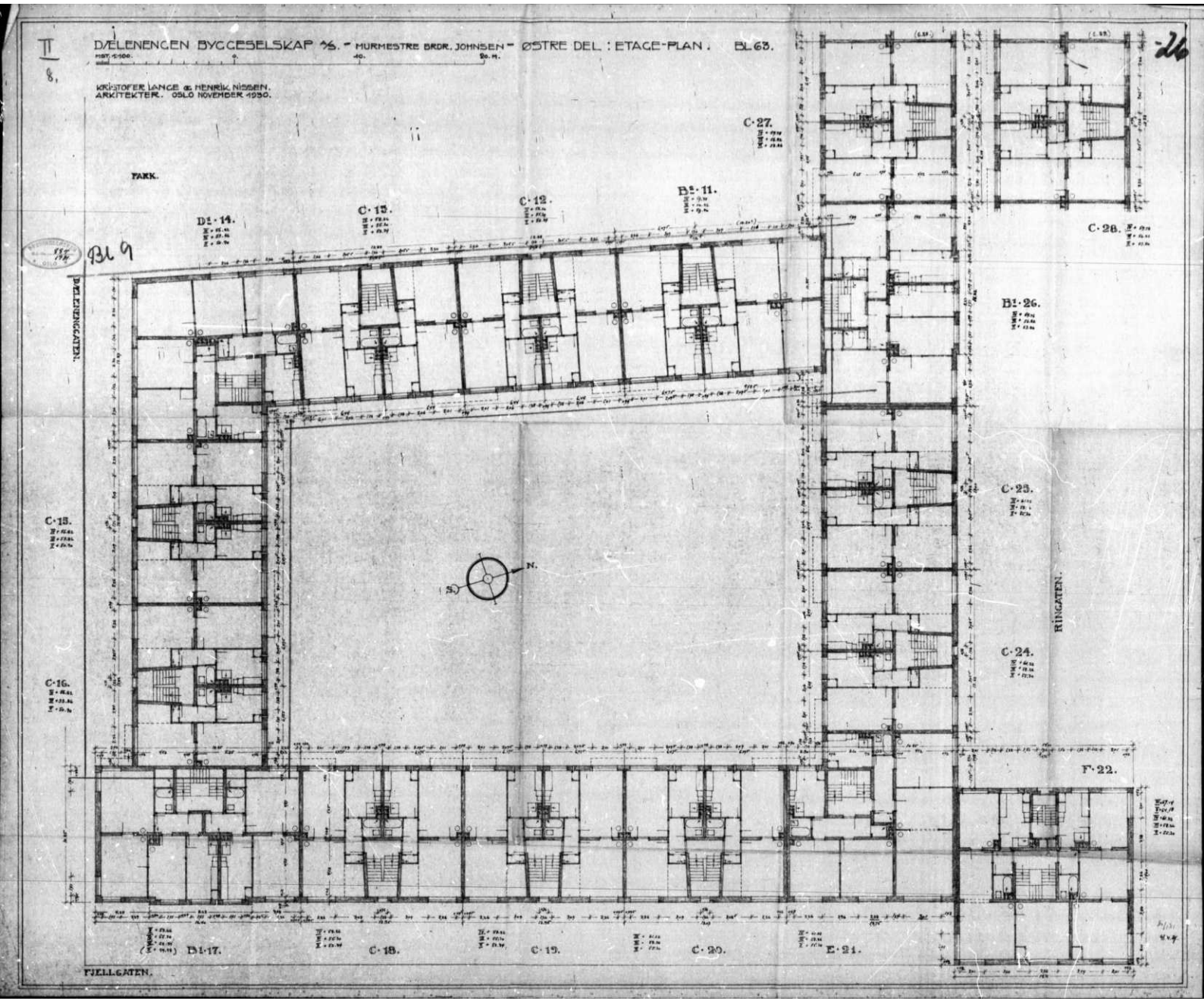
Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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


DÆLENENGEN BYGGESELSKAP A/S. - MURMESTRE BRDR. JOHNSEN - ØSTRE DEL : ETAGE-PLAN. BL 63.
KRISTOFER LANGE OG HENRIK NISSEN, ARKITEKTER. OSLO NOVEMBER 1930.
FAKK.
Bl 9
D1·14.
C·13.
C·12.
B2·11.
C·27.
C·28.
B1·26.
C·23.
C·24.
F·22.
C·15.
C·16.
B1·17.
C·18.
C·19.
C·20.
E·21.
DÆLENENGATEN.
RINGATEN.
FJELLGATEN.
N.
S.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rodeo Arkitekter AS
Youngstorget 2 A
0181 OSLO

Dato: 20.12.2010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200902863-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mari Helene Slagsvold	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FJELLGATA 42 - 50 - DÆLENENGGATA 17 - 21	Eiendom:	227/163
Tiltakshaver:	DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS c/o Advokat Svein Thorp	Adresse:	St. Olavs gate 28, 0166 OSLO
Søker:	Rodeo Arkitekter AS	Adresse:	Youngstorget 2 A, 0181 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

BRUKSTILLATELSE
- Fjellgata 44, 46 og 48, og Dælenenggata 17 - 21

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ følgende deler av tiltaket: balkonger i Fjellgata 44, 46 og 48 og Dælenenggata 17 – 19.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er justeringer vedrørende franske balkonger som gjenstår. Dette er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.05.2010.
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.12.2010 av:

Mari Helene Slagsvold - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - Enhetsleder

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

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): 200503725-7 Saksbeh: Lissie Hagen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DÆLENENGGATA 17-21 D	Eiendom:	227/89
Tiltakshaver:	Dæhlenengen Byggeselskap AS v/ Eirik Kjernsli	Adresse:	Fjellgata 44, 0566 OSLO
Søker:	A. Stenberg & Søn Entreprenør AS v/ Gunnar Stenberg	Adresse:	Skovveien 35, 0258 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
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

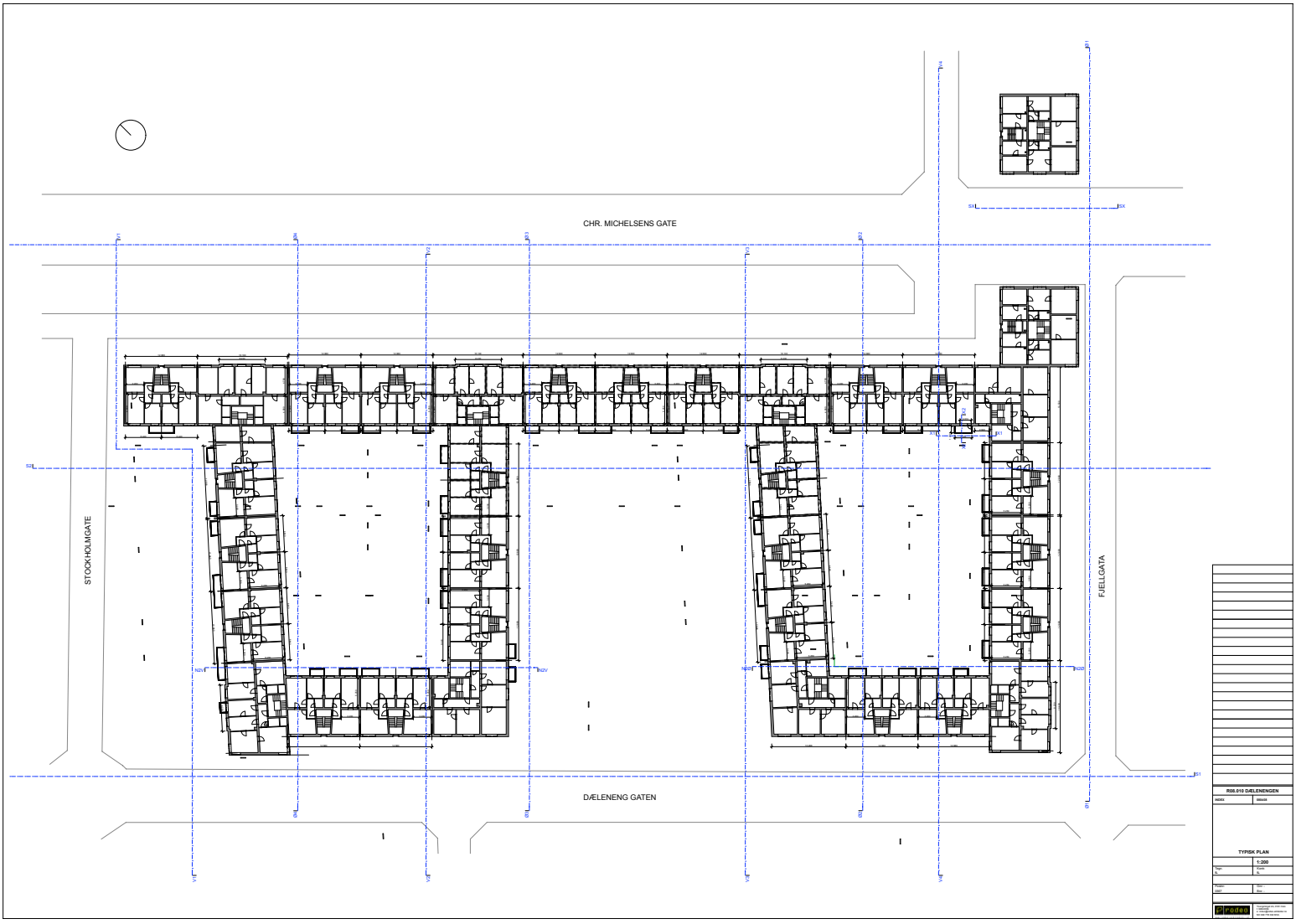
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Lissie Hagen
saksbehandler

Kopi til:
Dæhlenengen Byggeselskap AS v/ Eirik Kjernsli, Fjellgata 44, 0566 OSLO
Kvale & Co advokatfirma ANS v/ Tom Friis-Møller, Pb 1752 Vika, 0122 OSLO



R08.010 DÆLENENGEN

TYPISK PLAN

1:200

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Harry Martinsen AS
Hammerstadsgate 5
0363 OSLO

Dato: 08 JUNI 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200001901-5 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbeh: Per Bekkedahl | Arkivkode:

Byggeplass:	DÆLENENGGATA 21C	Eiendom:	227/94/0/0
Tiltakshaver:	Christina Finnberg	Adresse:	Dælenenggata 21C, 0567 OSLO
Søker:	Harry Martinsen AS	Adresse:	Hammerstadsgate 5, 0363 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Tor-Helge Eikeland
seksjonsleder

Per Bekkedahl
saksbehandler

Kopi til: Christina Finnberg, Dælenenggata 21C, 0567 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.55920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Protokoll til årsmøte 2025 for DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

Organisasjonsnummer: 933893863
Møtet ble avholdt 24. mars kl. 18:00, Flerbrukshus Helgesensgate 62.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41 (totale antall aksjer representert er 894)
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Cesilie foreslås.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Protokollvitner velges blant de fremmøtte eierne.
>
> ✓ **Vedtatt. Som protokollvitner ble Ann Helen Erichsen og Elise Morch Sørensen valgt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Tidligere år har styrets godtgjørelse vært satt til 285.000 kr.

På årsmøtet i 2023 gikk styret, til tross for omfattende arbeidsbelastning, inn for å redusere styrehonoraret, og det ble da satt til 235.000 kr. Denne reduksjonen i styrehonoraret ble gjort for å holde kostnadsnivået i selskapet nede i en tid preget av økte utgifter for både Selskapet og aksjonærene.

Samtidig ble det gjort følgende tilføyelse i protokollen fra generalforsamlingen i 2023: «Det anses som et unntakstilfelle at honoraret settes ned. Generalforsamlingen ga samlet utrykk for at de synes dette burde oppjusteres igjen ved neste anledning.»

På årsmøtet i 2024 og i strid med generalforsamlingens henstilling i protokolltilførselen gikk styret inn for fortsatt å begrense utgiftene til styrehonorar, da som følge av økte utgifter og økning av fellesutgiftene.

Styrets innstilling
Etter styrets vurdering er det ikke lenger grunn til å videreføre reduksjonen i styrehonoraret. Tvert imot mener styret at det er grunn til å øke det og etablere et nytt og høyere nivå for styrehonoraret enn de 285.000 kr som generalforsamlingen vanligvis har vedtatt siden årsmøtet i 2019. Det er det flere grunner til at styret anbefaler denne økningen.

Det har vært en betydelig prisvekst i samfunnet siden 2019, da det nåværende nivået på styrehonoraret ble etablert. Styret har over tid og gjennom ulike disposisjoner klart å styrke selskapets økonomiske situasjon, men uten å øke felleskostnadene. Det er dermed et noe større handlingsrom i selskapet enn de to forrige årene.

Samtidig har styrets arbeidsbelastning vært betydelig, blant annet som følge av at selskapet er involvert i en rettslig tvist og ikke minst fordi selskapets vaktmester gjennom mange år, Jan Schjelderup, gikk av med pensjon, noe som av ulike grunner kom brått og uventet på styret. Schjelderups avgang ledet til at styret måtte forhandle og inngå nye avtaler om alle sentrale tjenester som selskapet trenger for å ivareta bygningsmassen og fellesområder. Samtidig arbeider styret med flere andre saker, blant annet knyttet til vaskerommene og callinganlegg. Det vises for øvrig til styrets beretning i årsrapporten.

Styret mener også at det er nødvendig med en viss størrelse på styrehonoraret for å sikre rekruttering av kvalifiserte personer til styret. Dette er viktig både fordi styrearbeidet tar mye tid og fordi det av hensyn til aksjonærene i et såpass stort boligaksjeselskap som Dæhlenengen Byggeselskap AS må være sikkerhet for at arbeidet utføres på en ansvarlig måte .

Dagens normalnivå i selskapet på styrehonoraret, på 285.000, er videre langt lavere enn det som er vanlig for boligselskaper av størrelsen til Dæhlenengen Byggeselskap AS. Selskapet har 285 enheter, noe som innebærer at styrehonoraret de to foregående årene har utgjort 825 kr per boenhet, mens det vil utgjøre 1000 kr per enhet hvis det etablerte nivået på 285.000 kr igjen legges til grunn. Styret har fått opplyst via vår forretningsfører OBOS at gjennomsnittlig styrehonorar for styrer i et boligselskap med flere enn 250 enheter i 2023 lå på 1192 kr per bolig. Styret mener at det er passende å ta utgangspunkt i opplysningene fra OBOS for lignende

boligselskaper. For Dæhlenengen Byggeselskap AS, på 285 enheter, tilsier dette et styrehonorar avrundet til 340.000 kr.

Mot denne bakgrunn foreslås at godtgjørelsen for styret settes til 340 000 kr og at det tas sikte på KPI justering med utgangspunkt i dette nivået i fremtiden.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 340.000 for 2025.

Vedtatt. Forslag 1 og 2 vedtatt.

Under møtet ble det fremstilt benkeforslag om at styrehonoraret settes til kr. 240 000. Opprinnelig forslag ble vedtatt med overveldende flertall. Dermed ble ikke benkeforslaget satt til avstemning.

Forslag til vedtak 2:
For fremtiden settes styrets honorar til kr 340.000 med årlig KPI justering fra 2026.

7. Oppussing av bad

Fremmet av: Jonas Strisland og Ida Nagel Fredriksen

Badene i Dæhlenengen Byggeselskap AS ble sist renovert i 2004/05, det er nå 20 år siden. Sintef anbefaler å pusse opp bad hvert 20-30 år, og i flere av våre bad er i kategorien «burde kanskje pusses opp snart». Garantien har også gått ut for snart 10 år siden. Som aksjelag er det gunstig at man pusser opp alle badene samtidig da dette gir gode kvantumsrabatter, og styret vil ha mulighet til å sikre at kvaliteten på badene er god i alle aksjelagets leiligheter. Dersom man venter for lenge, risikerer man at flere pusser opp på eget initiativ. Det vil kunne gi dårligere kvantumsrabatter den dagen man endelig beslutter å pusse opp, samt at kvaliteten vil variere.

Badene er gamle, uten garanti, og faren for skader øker for hvert år. Det er ikke sikkert badene er tett eller opprettholder dagens moderne kvalitetskrav, og fuktskader kan bli dyrt for den enkelte.

Vi har forståelse for at flere allerede har pusset opp badene sine og ikke ønsker en felles oppussing. Vi anmoder at styret imøteser dette ved et forslag knyttet til oppussing.

Vi foreslår derfor at styret starter arbeidet med å kartlegge ulike muligheter for oppussing av badene i aksjelaget og hva dette vil koste.

Styrets innstilling
Styret vil først nevne at vedtektene regulerer forholdet mellom aksjonærenes og selskapets vedlikeholdsansvar når det gjelder baderommene i selskapets bygningsmasse. Det alminnelige vedlikeholdet og eventuelle behovet for oppussing av baderom er aksjonærene selv ansvarlige for å ivareta, se vedtektene § 7 åttende ledd om aksjonærenes vedlikeholdsansvar. Skal oppussing av baderom skje i styrets regi må det være fordi det også er et behov for omfattende oppgradering av felles infrastruktur i tilknytning til baderommene, for eksempel utskiftning eller rehabilitering av soilrør mv. Styret må gjennomføre slike tiltak når det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygningsmassen da dette nettopp hører under selskapets vedlikeholdsansvar etter vedtektene § 8 første og annet ledd.

Mot denne bakgrunn ligger det utenfor styrets arbeidsoppgaver og vil stride mot selskapets vedtekter om styret skulle organisere og gjennomføre en større oppussing av baderommene med mindre det også er nødvendig

for å oppfylle selskapets vedtektsfestede ansvar for å vedlikeholde bygningsmassen. Generalforsamlingen kan heller ikke ved alminnelig flertallsvedtak pålegge styret i arbeidsoppgave å utrede et prosjekt som det uansett vil være ulovlig for styret å realisere uten vedtektsendring. Etter styrets oppfatning er forslaget derfor å betrakte som et forslag om vedtektsendring etter aksjeloven § 5-18, se også vedtektene § 15.

Uaktet hvilke regler som gjelder for vedtagelse av forslaget kan styret uansett ikke støtte det, noe det er flere grunner til:

For det første har svært mange aksjonærer allerede pusset opp bad i egen regi. Det betyr at det er mange som ikke ønsker å delta på et slikt prosjekt. Det medfører også at oppussing må skje på egen regning, tilsvarende prosjektet vi hadde med utskiftning av vinduer.

For det andre er levetiden på bad normalt 20-30 år. Dagens bad, som ble pusset opp i styrets regi i 2005, har derfor i prinsippet en levetid på 10 år til.

For det tredje har beboere i Selskapet, som befolkningen for øvrig, etter hvert svært varierende og ulike preferanser hva gjelder utforming av baderom. Dette vanskeliggjør gjennomføring av en storstilt oppussing av baderommene i Selskapets bygg. Variasjon i preferanser, som et slikt prosjekt må legge til rette for, vil lett gå på bekostning av de "kvantumsrabatter" man eventuelt kunne få, som kan fordre at aksjonærene ønsker samme løsninger.

For øvrig vil styret ikke motsette seg at aksjonærer av eget initiativ går sammen om baderomsoppussing og organiserer dette i fellesskap, for eksempel under forslagsstillernes ledelse. I den grad det vil innebære oppussing av mange leiligheter og dermed tilhørende risiko for ubeleiligheter for et større antall beboere som ikke er involvert i oppussingen eller utordringer for driften av selskapet, ønsker styret å bli holdt orientert og tas med på råd. Det vises for øvrig til selskapets regler om oppussing i vedtektene § 7 og punkt 2 om ro og orden i husordensreglene, se også temaet oppussing på Vibbo.

Styret innstiller på at dette forslaget ikke vedtas.

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

8. Utleie

Fremmet av: Kjersti Johanne Botnedal og Tore Karlsen

Forslag til vedtak handler om Selskapets praktisering av § 5.6 i borettslagsloven, og hvorvidt denne samsvarer med loven. Forslagsstillerne er kjent med at det foreligger en rekke utleieforhold som omfatter langtidsutleie og dermed § 5.6. Vi ønsker at styret kartlegger disse leieforholdene med bakgrunn i loven, og presenterer resultatet for neste GF 2026.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positive til en utredning av leieforhold og bruksoverlatelser etter borettslagsloven § 5-6, jf. § 1-4 annet ledd og vedtektene § 6 og § 16. Styret vil likevel informere om at det allerede har påbegynt dette arbeidet og ønsker å fullføre kartleggingen, men det har vært mange mer presserende saker som har tatt opp mye av styrets arbeidskapasitet i inneværende periode.

Når arbeidet er fullført vil styret ta stilling til hvorvidt det er behov sette inn særskilte tiltak eller endre på den linje som for tiden følges. Styret vil gi en overordnet presentasjon av problematikken og hvordan den håndteres. Styret vegrer seg likevel mot å presentere en inngående og detaljert rapport som inkluderer opplysninger om

enkeltstående bruksoverlatelser og styresaker om dette, da det kan gå på bekostning av vektige personverns- og privatlivshensyn.

Mot denne bakgrunn vil styret gi sin støtte til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret skal gjøre en utredning av langtidsutleie i Selskapet med bakgrunn i § 5.6 i Borettslagsloven, og legge fram resultatet for GF i 2026.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Felling av trær

Fremmet av: Ingeborg Landfald

Foreslår å hugge de to trærne som vokser seg inn mot balkong og vegg mot Fjellgats 46, i Østre bakgård. Trærne har tidligere skulle blitt fjerna pga sykdom. Idag blokkerer de sol ot lysinnslipp på balkong og rom i de nederste leilighetene på denne siden.

[Styret tillater seg også å føye til begrunnelsen for det tilsvarende forslaget fra i fjor, som forslagsstiller har gitt uttrykk for at nå fremmes på nytt:

«Jeg ønsker å fremme et forslag om å felle de to trærne som står ute i østre bakgård, inn mot Fjellgata 46. Trærne er syke, og har vært foreslått hugd tidligere. Da ble forslaget nedstemt av andre beboere, og disse trærne har blitt stående mens nabotrærne ble felt. Tanken var da at vi skal "avvente" med disse trærne. De er imidlertid fremdeles syke, og mens huggingen utsettes, har disse vokst seg store nok til at de blokkerer for balkongene til beboerne på denne siden. De blokkerer for sollys, og slik hindrer de bruk av balkong hos beboerne i de nedre etasjene på denne siden. Fordi trærne blokker for sollyset, er det vanskelig både å dyrke blomster eller oppholde seg i sola, noe som gjør at balkongene er mindre attraktive - og forringer verdien av leilighetene som sådan. Flere av oss som bor her, fikk forespeilet at trærne skulle hugges da vi kjøpte leilighetene, siden muligheter for sollys er mye av poenget med å investere i leilighet med balkong for mange av oss. Når trærne uansett må felles på grunn av sykdom i framtiden, vil felling før sommersesongen være et enkelt inngrep som gir bedre bokvalitet både innendørs og utendørs. Det vil bedre lysforholdene inne i leilighetene (idag er rommene ut mot bakgård påfallende mørke), åpne for at man kan bruke egen balkong i større grad, og samtidig øke verdien av leiligheten for beboerne i de nederste etasjene i Fjellgata.»]

Styrets innstilling
Styret støtter fortsatt ikke dette forslaget.

Styret er klar over at noen av trærne i bakgårdene tidvis er et viktig tema for enkelte aksjonærer. Ikke sjelden ønskes trær felt for å få bedre med sollys på balkonger, men andre ønsker å bevare trærne både fordi de er svært gamle og fordi de bidrar til trivsel på fellesområder og gir skygge på varme dager. Styret ønsker ikke å ta noen forhastede avgjørelser, som også kan skape uønskede dominoeffekter. Om det derimot viser seg at det er behov for å felle trær på grunn av sikkerhetsårsaker, vil vi ta stilling til det.

Styret ba en gartner undersøke selskapets trær før forrige årsmøte, men mottok ikke rapport i tide til generalforsamlingen. Gartneren betegnet de fleste trærne på fellesområdene som "observasjonstrær", men to av trærne, herunder det forslaget omhandler, som "risikotrær". Samtidig ble det presisert at "[s]iden trærne har overlevd 'Hans' i fjor og vinterens snø kan man anta at de er sterkere enn de ser ut til", og styret fikk heller ingen klar anbefaling om at noen av trærne måtte felles. Styret vil følge med på de aktuelle trærne og vurdere om en gartner snart bør se på dem igjen, eventuelt om de bør beskjæres.

Før eventuell felling må det uansett avklares om offentligrettslige regler legger begrensninger på Selskapets handlefrihet på dette punkt da det er tale om store og gamle trær midt i byen. Styret har ikke gjort dette ettersom det tilsvarende forslaget ikke ble vedtatt på forrige årsmøte.

På denne bakgrunn innstiller styret på at forslaget ikke vedtas.

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

10. Valg av tillitsvalgte

Til styret skal velges 1 styreleder, 4 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styret skal sitte for 1 år i gangen.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Cesilie Dalheim

Følgende stilte til valg:
Cesilie Dalheim

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Agnes Dalgard Holt
Kristoffer Johan Fylling
Nils Gunnar Skretting
Maren Voldsnes Iversen

Følgende stilte til valg:
Agnes Dalgard Holt
Kristoffer Johan Fylling
Nils Gunnar Skretting
Maren Voldsnes Iversen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tom-Johnny Karoliussen

Følgende stilte til valg:
Tom-Johnny Karoliussen

11. Valgkomite

Følgende stiller til valg som medlem av valgkomiteen:

Leder valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Elise Morch Sørensen

Følgende stilte til valg:

Elise Morch Sørensen

Valgkomitèmedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anders Lager

Følgende stilte til valg:

Anders Lager

Vara valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:

Helge M. Moldver

Følgende stilte til valg:

Helge M. Moldver

Protokolltilførsel fra aksjeeier 112 godkjent av møteleder: Vedtak om at styrehonoraret justeres med KPI årlig er en retningslinje. Styrehonoraret vil allikevel måtte vedtas ved generalforsamling hvert år.

Anmeldelse
Beskrivelse
& Tegninger

BYGNINGSCHEFEN
Journal-No. 884
1931
OSLO

Ferdig attestert 7/11-1932

Expeditions-Dokument

angaaende Våningshuser (II, blok 5-16 mot Dalsenggt.)

paa Matr.-No. 1B m.fl. Dalsenggaten

Indlevert 13de juni 1931 Attestert

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

Kristiania den 15 juni 1931.

OSLO
R.
GRUN & EIENDOMSSEK.

A. Kielland

804

Oversendes Hr. Reguleringschefen.
Den projekterte bebyggelse ligger paa M. 27 Dalsenggata. Der er ikke tekniske Kartfortegninger enn de ovfelte paradler.

Oslo opmålingsvesen 16/6 -1931

Kielsrud

Ekstrand

Dælenenggata 17

Nabolaget Rodeløkka kolonihager/Carl Berners plass vestre - vurdert av 189 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	18 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Carl Berners plass i Christian Mic... Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 17	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	6 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km

BARNEHAGER

Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 58 barn	3 min 0.2 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	5 min 0.4 km
Konfektfabrikken barnehage (0-5 år... 62 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Spar Dælenenggata	2 min
Kiwi Københavngata	3 min

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

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	5 min
Vitusapotek Carl Berner	3 min
Vinmonopolet Carl Berner	8 min

SPORT

Rosenhoff	8 min
Sofienberg ungdomsskole	8 min
Fresh Fitness - Carl Berner	3 min
SATS Carl Berner	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

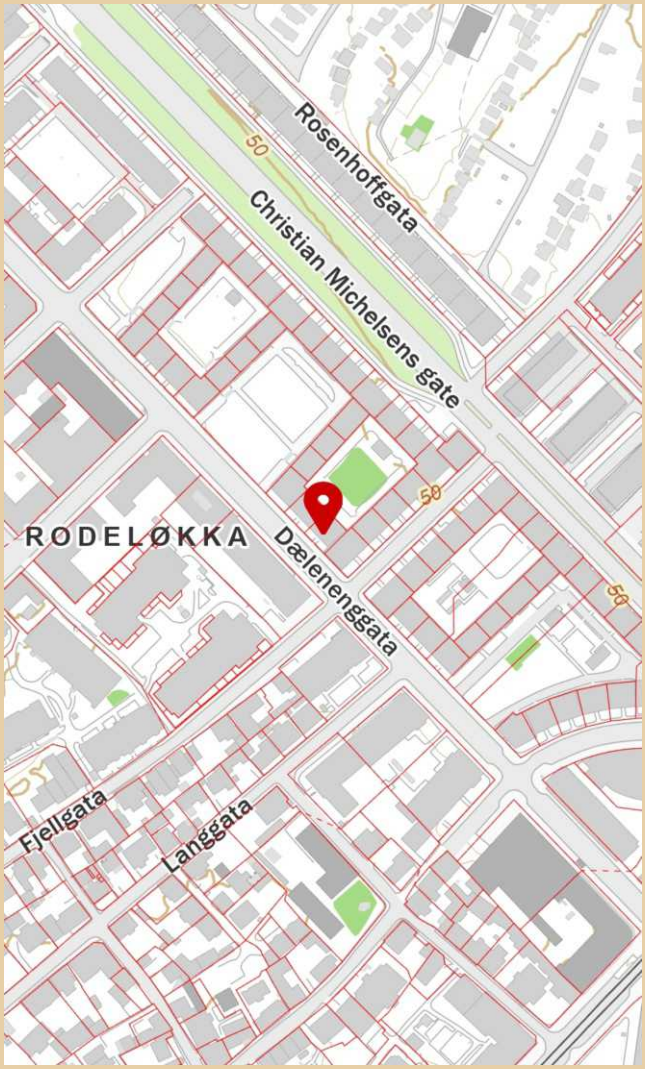
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Tog/t-bane



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

Dælenenggata 17

Nabolaget Rodeløkka kolonihager/Carl Berners plass vestre - vurdert av 189 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	18 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Carl Berners plass i Christian Mic... Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 17	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	6 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km

BARNEHAGER

Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 58 barn	3 min 0.2 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	5 min 0.4 km
Konfektfabrikken barnehage (0-5 år... 62 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Spar Dælenenggata	2 min
Kiwi Københavngata	3 min

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

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	5 min
Vitusapotek Carl Berner	3 min
Vinmonopolet Carl Berner	8 min

SPORT

Rosenhoff	8 min
Sofienberg ungdomsskole	8 min
Fresh Fitness - Carl Berner	3 min
SATS Carl Berner	7 min

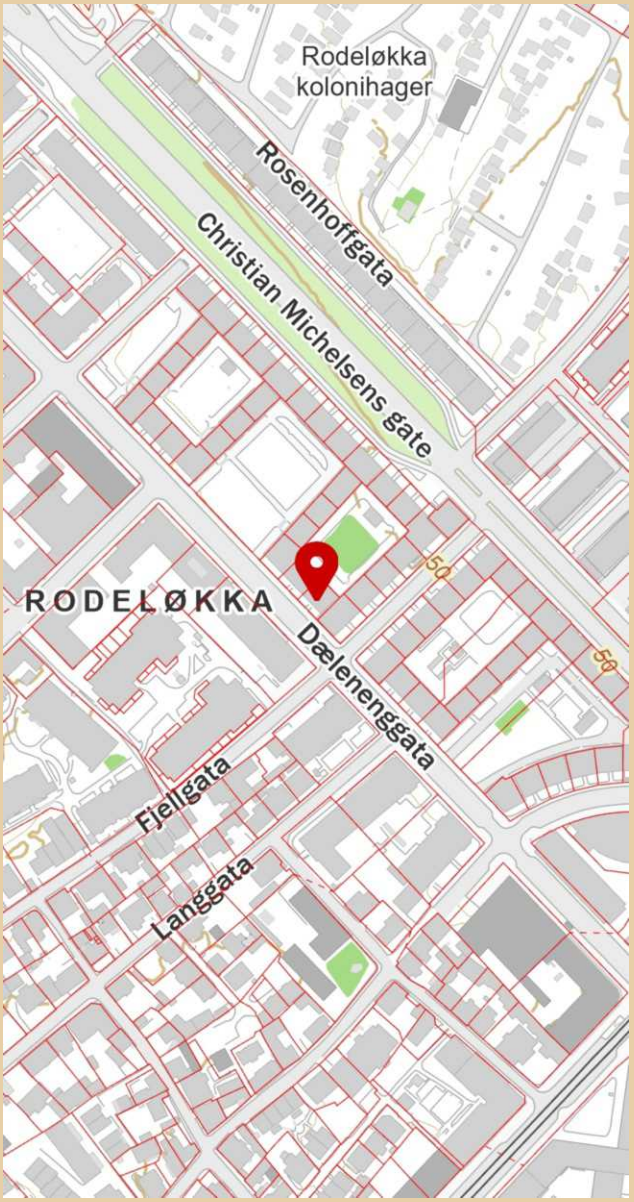
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Tog/t-bane



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

Dælenenggata 17

Nabolaget Rodeløkka kolonihager/Carl Berners plass vestre - vurdert av 189 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	18 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	16 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Langgata 46 - 11424	2 min
Langgata 46 - 11423	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Carl Berners plass i Christian Mich... Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 17	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	6 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km

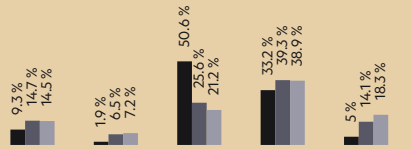
BARNEHAGER

Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 58 barn	3 min 0.2 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	5 min 0.4 km
Konfektfabrikken barnehage (0-5 år) 62 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Spar Dælenenggata	2 min
Kiwi Københavngata	3 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Naboskapet
Høflige 53/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Tog/t-bane

SPORT

Rosenhoff	8 min
Sofienberg ungdomsskole	8 min
Fresh Fitness - Carl Berner	3 min
SATS Carl Berner	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

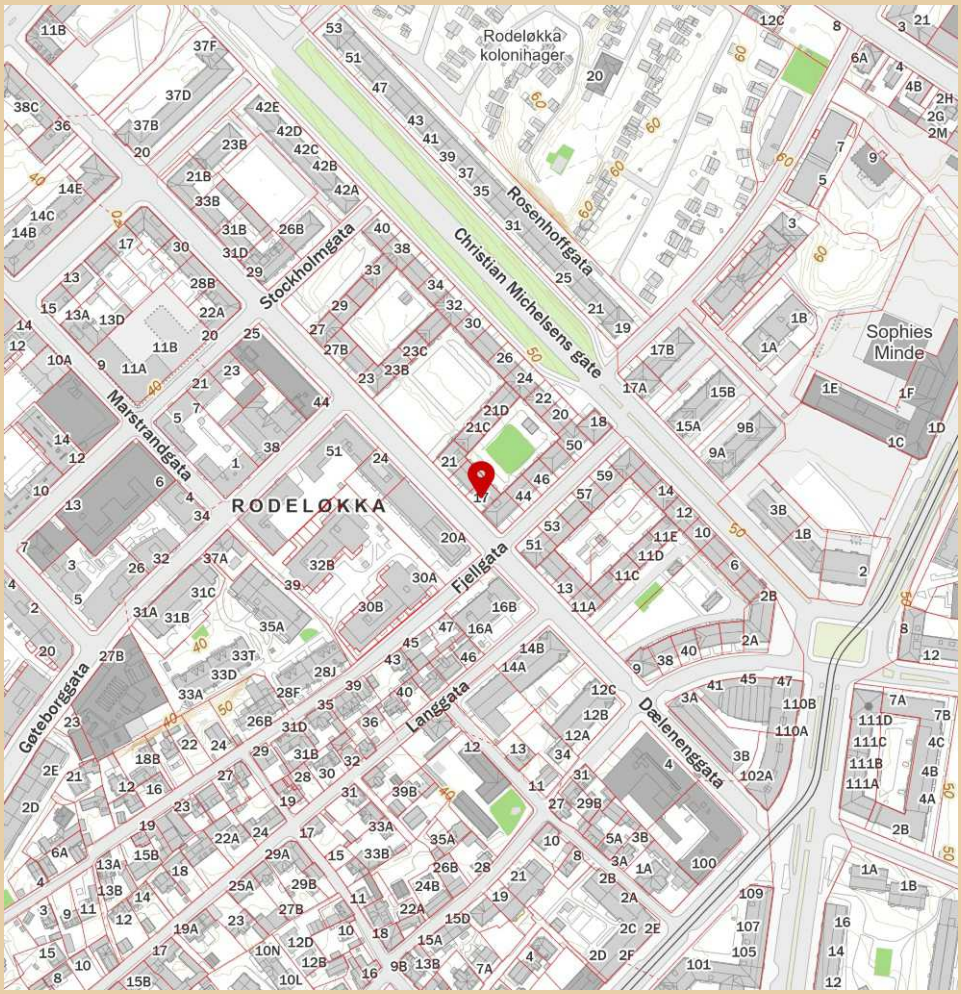
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dælenenggata 17, 0567 Oslo
Gnr. 227, Bnr. 89, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260086

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Ellen Pike

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 920 70 040

E-post: ellen.pike@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
