EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260363
Addresse	Christian Michelsens gate 22		
Postnr.	0568	Sted	OSLO
Selgers navn	Camilla Gundersen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

06/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

80486474

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alle bad ble totalrenovert i regi av aksjelaget i 2005-20026. Rør og soilrør ble byttet ut, og det ble lagt membran. Badet ble oppgradert i 2021 i regi av forrige eier. Servant, servantskap, speilskap og blandebatteri er utført av Rørkunst AS.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Dusj, dusjdødrer, fliser (flis på flis), hyller og spotter ble gjort på egeninnsats av forrige eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Rørkunst AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alle bad ble totalrenovert i regi av aksjelaget i 2005-20026. Rør og soilrør ble byttet ut, og det ble lagt membran.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alle bad ble totalrenovert i regi av aksjelaget i 2005-20026. Rør og soilrør ble byttet ut, og det ble lagt membran.

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

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

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

Alle bad ble totalrenovert i regi av aksjelaget i 2005-20026. Det varmekabler på baderom, som trolig ble installert i forbindelse med prosjektet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Uvisst. Ble utført i regi av aksjelaget.

Initialer selger:
C G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Montering av nytt blandebatteri på bad i 2021. Opplegg til vaskemaskin, oppvaskmaskin og nytt blandebatteri på kjøkken i 2018. Ble utført i regi av tidligere eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørkunst AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Antatt gjennomført i regi av tidligere eier i 2018, og eller i regi av aksjelaget ifm totalrehabilitering av alle bad i 2005-2006.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nåværende eier har ikke fått opplyst annet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2025-2026: Omfattende vedlikehold og restaurering på tak: reparering av piper, tetting med blikk, reparasjon av beslag og sink, utskiftning av takstein der nødvendig, rens av takrenner, montering av snøfangere og varmekabler i takrenner.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alle arbeider er utført i regi av aksjelaget som fellestiltak, dokumentert i vedlikeholdsplan og årsrapport.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Tak byttet ut i 2008/2009. Vinduer byttet ut i ca. 2010 i regi av aksjelaget. Balkong montert i 2010-2011 i regi av aksjelaget, utført av Balkongteam AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjennomført i regi av aksjelaget.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Årsrapporten for 2025/2026 nevner at det er avdekket fukt i kjeller i flere oppganger. Selger er ikke opplyst om i hvilken grad dette gjelder CMG 22. Styret er i en pågående prosess med befaringer og innhenting av tilbud fra entreprenører.

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

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

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

2013-2014: Strømperehabilitering av rørsystemet spesifikt langs Christian Michelsens gate med påfølgende istandsetting av grøntområdene der gravearbeid ble utført. 2025: Spyling av rør i alle oppganger gjennomført.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjennomført i regi av aksjelaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det ble lagt opp nye kurser og installert nytt elskap i forbindelse med oppussing av kjøkken i 2018 i regi av tidligere eier.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter som beskriver bestillingen v/Elektro Partner AS, i regi av tidligere eier.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS. Inspektør: Kåre Stabu. 10. mars 2026.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik ble funnet. Dette fremgår av mottatt el-tilsynsdokument.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

2010-2011: Balkong ble montert, etter godkjenning fra Byantikvaren og Oslo kommune, utført av Balkongteam AS. Gjennomført i regi av aksjelaget. Det ble montert balkonger med tilhørende nytt vindu og balkongdør i over 90 leiligheter.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Sist foretatt i 2024 av Proff-Service AS. Det ble ikke meldt om målinger over 100 Bq/m3 i CMG22.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er vedtatt på årsmøtet april 2026 at styret skal utrede etterisolering av kjeller- og loftsgulv. Konkrete forslag legges frem for ekstraordinær generalforsamling innen 1. desember 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Iflg. vedlikeholdsplanen: dreneringsarbeider i 2026, porttelefonsystem må skiftes når 2G-nettet fases ut, varmtvannsberedere nærmer seg levetidsslutt, brannbalkonger i dårlig stand bør fjernes etter hvert, kjellervinduer trenger utbedring.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 29.06.2026

Signert av *Camilla Gundersen*

Initialer selger:
C G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Christian Michelsens gate 22
0568 OSLO
Gnr./Bnr.: 227/33
Oslo kommune

Rapportdato: 06.08.2026
Befaringsdato: 30.06.2026
Referansenummer: 15083862

Areal

Aksjeleilighet
Bruksareal: 64 m² (BRA-i: 56 m²)

Totalt bruksareal: 64 m² (BRA-i: 56 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Tom Ivar Stensen
95368338

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	30.06.2026
Referansenummer	15083862
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0363
Hjemmelshaver/selger	Camilla Gundersen
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Ivar Stensen
Tilstede på befaringen	Camilla Gundersen.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	20 °C
Rapportdato	06.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Christian Michelsens gate 22
Postnummer/sted	0568 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	227/33
Aksjenr.	00038
Tomt	Eiet tomt: 208 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Aksjeleilighet			

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

Byggemåte
Bolig oppført i 1933. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer og balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av elektrisitet (stedvise panelovner) og peisovn i stue. Elektrisk gulvvarme på bad.

Boligen inneholder
4. etasje: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Utgang fra soverom til balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
Kjøkken		Avløpsrør	9	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
Yttervegger inkl. fasader		Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Aksjeleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		3		3	
		Bod.			
4.Etasje	56			56	4
	Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.				Balkong.
Kjeller		5		5	
		Bod.			
SUM	56	8		64	4
	Total bruksareal: 64 m²				

Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder aksjelaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Fellesvaskeri, sykkelbod, redskapsbod og utearealer.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. I stue og soverom er takhøyden målt til 2,75 og på bad er takhøyden målt til 2,32 meter.

Balkong i 4.etasje oppmålt til 4 m2 (TBA).

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 9 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 3 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 6 m2.
Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på 5 m2 (BRA-e).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 29.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2018. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Våtrommet er renovert i regi av aksjelaget i 2006. Overflateoppusset med nye gulvfliser, dusjdører, regndusj, speilskap og servant i 2021. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med slett front. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet regndusj og hånddusj. Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

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

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

TG 2	Overflater vegger	Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger inne i dusjsonen. Konsekvens er at forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt, men eksakt årsak kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge eksakt årsak, tilstand i skjulte deler av konstruksjonen og avdekke hvilke tiltak som er nødvendige.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Hovedssluk



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Hjelpesluk

Kjøkken

Gulvflate belagt med heltre gulv. Veggflater med malte flater og fliser. Himlingsflate av ubehandlet betong. Innredning fra 2018 med slette fronter og benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Integrert kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Ventilator med kullfilter over platetopp. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin i kjøkkenskap. Automatisk lekkasjestopper under oppvaskkum. Komfyrvakt.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
TG 2	Avløpsrør	Avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

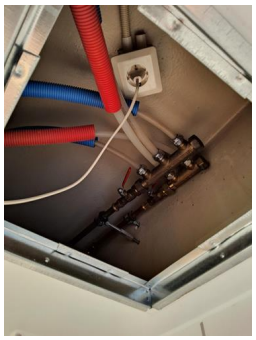
Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Leilighetens stoppekran er plassert i inspeksjonsluke i himling på bad. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med elektrisitet og peisovn. Elektrisk gulvvarme på bad. Ventilasjon via tilluftsventiler i vegg/vinduer kombinert med mekanisk avtrekk via baderom og kjøkken.

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

Innvendig stoppekran

TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i himling uten direkte avrenning til sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader i himlingen hvis lekkasje fra rørene skulle oppstå. Forholdet er ikke i tråd med anbefalt utførelse. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.



Fordelerskap og fordelerstammer
- Fordelerskap

Andre rom

Gulvflater belagt med heltre gulv. Vegg- og himlingsflater med malte flater. Tre-speils innerdører. Garderobeskap på soverom og i entré.

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

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

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår som ble rehabilitert i regi av sameiet i 2010. Peisovn med glassdør i stue.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	4.Etasje	
TG 1	4.Etasje	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm.

Yttervegger inkl. fasader

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

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	
TG 2	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmer/ramme av tre (fra 2010).

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ytterdører og omramming	
TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Balkonger

Utgang fra soverom til balkong på 4 m2. Balkong i metallkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass. Gulvflate er belagt med terrassebord av kompositt. Rekkverkshøyde er målt til 1 meter.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 10.03.2026, og har referansenummer 5520864. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort vesentlige oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Nei.

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

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

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i entré. Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

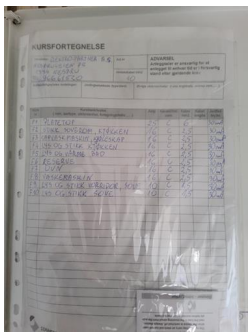
Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

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

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

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.
Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gyldighet

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

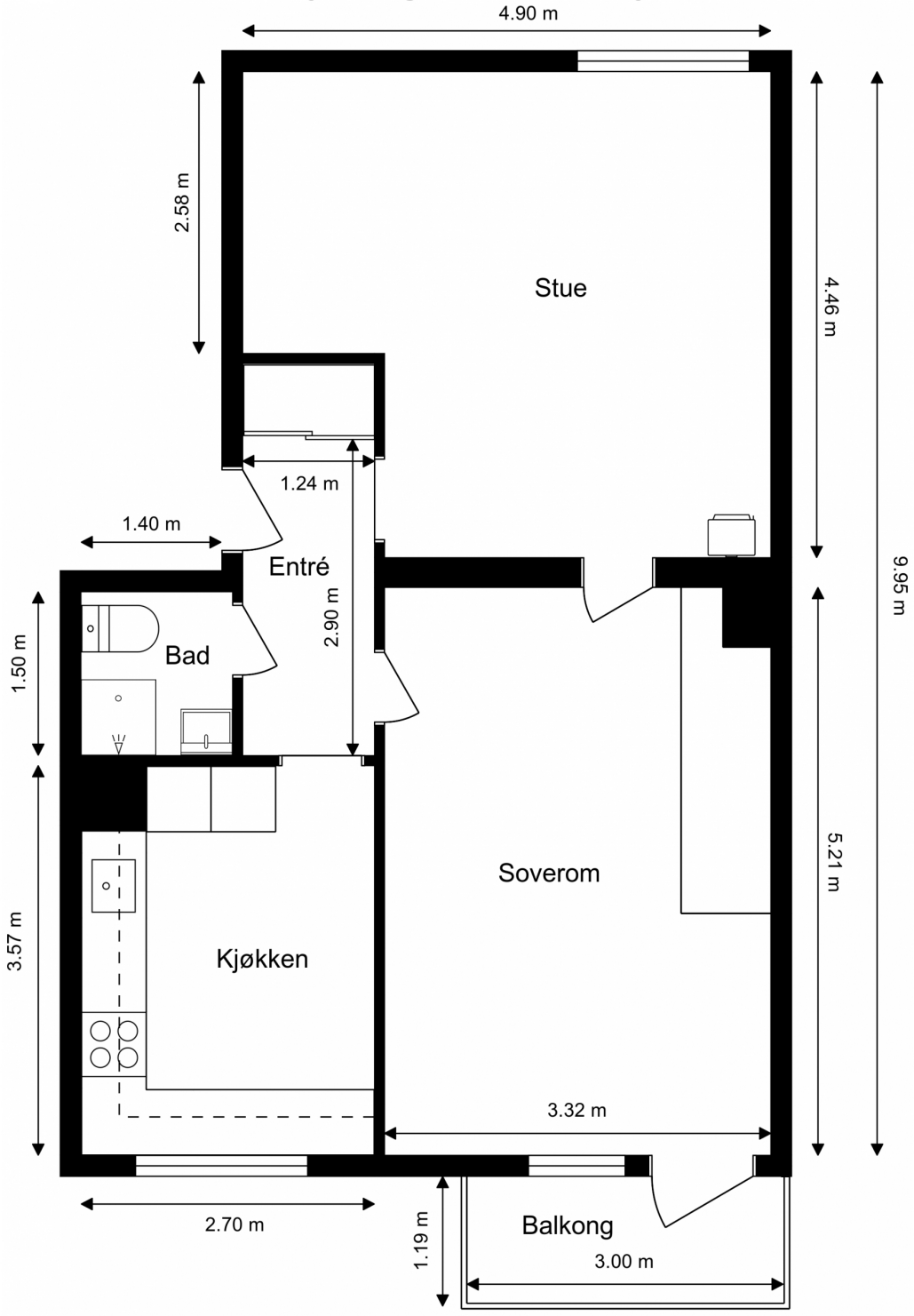


Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 95368338

Christian Michelsens gate 22, 0568 OSLO

Aksjeleilighet - 4.Etasje



Ordernr. 15083862

Anticimex

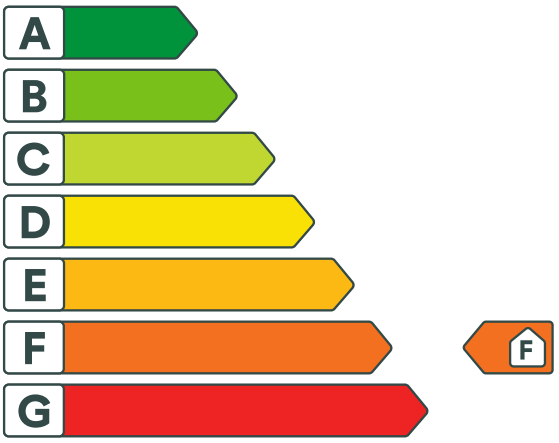
Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

enova

Energiattest



Adresse **Christian Michelsens gate 22, 0568 OSLO**	
Dato for energimerking **28.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-324376**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80560923**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **33**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1931**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **253,75 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **281,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 024 kWh**

Christian Michelsens gate 22, 0568 OSLO

Tiltak

Tiltak 1: 3-lags vinduer med en U-verdi på 0,8 W/m²K

3-lags vinduer med en U-verdi på 0,8 W/m²K

Tiltak 2: Balansert ventilasjon 85% gjenvinner

Balansert ventilasjon 85% gjenvinner

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1931
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.01.05
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Obos Prosjekt AS
Beregningsdato	28.07.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Oslo
Klimakorreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C

Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene

Annet:

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	22,30 m²
Areal tak	57,00 m²
Areal gulv	0,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8,40 m²
Oppvarmet BRA	57,00 m²
Oppvarmet luftvolum	148,20 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	14,74 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	70,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,56 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,50 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	81,07 %
Sentral varmekilde - Fjernvarme	0,95	18,93 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		87,72 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	395,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Flytende biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,37
Fast fossilt brensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Flytende fossilt brensel	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossilt brensel i gassform	1,90	0,00	0,00	1,90
Fjernvarme	0,43	85,00	0,70	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,43
2	Tak	0,64
3	Gulv	0,00
4	Vinduer og dører	0,24
5	Kuldebroer	0,12
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**1,43**
6	Infiltrasjon	0,00
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**1,44**
7	Ventilasjon	0,51
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**1,95**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	202,41	0,00	202,41	1,00	202,41
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	25,06	22,20	47,26	0,95	49,75
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Belysning	11,41	0,00	11,41	1,00	11,41
6 Teknisk utstyr	17,55	0,00	17,55	1,00	17,55
Totalt	**256,42**	**22,20**	**278,62**	**-**	**281,12**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	13 188	231,37
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	2836	49,75
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**16 024**	**281,12**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**16 024**	**281**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	1 650	28,95
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	11 538	202,41
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	0	0,00
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**13 188**	**231,37**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**13 188**	**231,37**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	231,37	1,00	231,37
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	49,75	0,45	22,39
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**281,12**		**253,75**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	253,75 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

HUSORDEN

for

DÆHLENENGEN

BYGGESELSKAP A/S

RO OG ORDEN

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

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

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

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

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

BRANNVERN

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

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

DYREHOLD

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

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

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

MOTORKJØRETØY

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

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

ORDEN I FELLESAREALENE

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

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

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

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

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

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

17. Ingen gjenstander skal settes på brannbalkongene.

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

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

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

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

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

RENHOLD

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

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

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

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

FELLESVASKERIENE

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

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

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

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

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

TØRKING OG LUFTING AV TØY

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

BALKONGENE

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

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

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

Oslo, august 2021

Sist endret på ordinær generalforsamling 22.05.2019

Sist endret på generalforsamling 22.05.2019

Sist endret på generalforsamling 31.05.21-04.06.21

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 2026

Innkalling

S.nr. 7321

DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

Velkommen til årsmøte i DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Vedlikeholdsplan og revisjonsberetning

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Maren Voldsnes Iversen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Møteinnkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forrige årsmøte ble styrets godtgjørelse vedtatt satt til kr 340.000.

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

Dæhlenengen Byggeselskap AS:

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

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

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

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 340.000.

Sak 7
Valg av revisor – organisatorisk endring i EY

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

For boligselskapet innebærer dette ingen praktiske endringer:

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

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

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

Sak 8

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

Forslag fremmet av:
Kjersti Wanggaard Nilsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

År; antall oppmøtte andeler; prosentvis oppmøte:

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

Mvh

Kjersti Wanggaard Nilsen

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler på denne bakgrunn at forslaget ikke vedtas.

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

Sak 9
Etterisolering av loftsgulv som felles tiltak

Forslag fremmet av:
Jo Erik Abildgaard og Sabrina Risem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn og begrunnelse

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

Tiltaket vil gi:

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

Se utdypende begrunnelser i vedlegg.

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

VEDLEGG

Begrunnelse for etterisolering av loftsgulv i Dæhlenengen Byggeselskap AS

Oppsummering – hvorfor generalforsamlingen bør stemme JA

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

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

1. Bygningens konstruksjon og varmetap

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

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

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

2. Tiltaket er anbefalt av både Oslo kommune og Enova

Energinøkkelen (Oslo kommune) beskriver at:

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

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

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

3. Tiltaket er vernevennlig og påvirker ikke fasaden

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

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

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

4. Helse- og inneklimagevinst

Flere toppleiligheter i aksjeselskapet (inkludert vår) opplever:

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

Etterisolering vil:

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

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

5. Økonomisk og teknisk bærekraftig

Tiltaket:

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

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

6. Klimamessige fordeler

Loftisolering støtter:

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

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

Dette gjør tiltaket både miljømessig og samfunnsmessig riktig.

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Bruk av utearealer

Forslag fremmet av:
Martin Vestnes Sæter

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for saken

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

"6. Det skal være ro i utearealene:

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

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

Begrunnelse for forslaget

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

a)

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

- For Bruk av utearealer
- Mot Bruk av utearealer

b)

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

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

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

Sak 11

Utredning av portløsning i bakgårder

Forslag fremmet av:
Martin Vestnes Sæter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for saken

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

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

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

Forslag til vedtak

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

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

Begrunnelse for forslaget

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

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

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

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

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

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

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

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Prosjekt om utredning av balkonger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

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

STYRE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Kristoffer Johan Fylling

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Nils Gunnar Skretting

Tom-Johnny Karoliussen

Sander Wiik

Ingjerd Skretting

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Elise Morch Sørensen

_____

Kristoffer Johan Fylling

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

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

Nils Gunnar Skretting

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

Tom-Johnny Karoliussen

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

Sander Wiik

Sander er ny kandidat til styret.

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

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

Ingegjerd Skretting

Ingegjerd er ny kandidat til styret.

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

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

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

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

Elise Morch Sørensen

Elise stiller til valg som varamedlem.

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

VALGKOMITE

Følgende stiller til valg som valgkomite:

Anders Lager

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

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

Helge M. Moldver

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

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

Cesile Dalheim

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

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

Roller og kandidater

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

- Kristoffer Johan Fylling

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

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

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

- Elise Morch Sørensen

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

- Anders Lager

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

- Cesilie Dalheim

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

- Helge M. Moldver

Styrets årsrapport

Styrets beretning for 2025/2026

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

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

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

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

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

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

Ny vaktmestertjeneste mv.

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

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

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

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

Vaskerom

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

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

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

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

Rehabilitering og vedlikehold av tak mv.

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

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

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

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

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

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

Øvrig vedlikehold mv.

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

Det er iverksatt tiltak knyttet til skadedyr i enkelte oppganger.

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

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

Tvist med tidligere aksjonær mv.

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

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

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

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

Tilsyn av elektriske anlegg

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

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

Styret vil følge opp saken videre ved behov.

Internett og TV

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

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

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

Callingsystemet

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

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

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

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

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

Nye beboere og oppussing

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

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

Leieforhold

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

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

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

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

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

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

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

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

Balkongprosjekt

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

Hagegruppen mv.

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

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

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

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

Arrangementer mv.

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

Dokument-ID 092221155575757176031

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

BALANSE

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

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

Dokument-ID 092221155575751760 31

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

Dokument-ID 092221155575751760 31

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

Dokument-ID 092221155575757517603 1

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-340 000
SUM STYREHONORAR	**-340 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

Dokument-ID 092221155575751760 31

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Dokument-ID 092221155575751760 31

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-160 242**

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

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 16
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	593 900
SUM AKSJEKAPITAL	**593 900**

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

NOTE 17
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

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

Dokument-ID 092221155575751760 31

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

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

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

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

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

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

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

Dokument-ID 092221155575751760 31

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557575176031

Underskriverne

Klikk herfor å laste ned bevisfilen.

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene i bevisfilen som er lenket til. Merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres i henhold til bestemmelsene nedenfor. Den digitale signaturen (elektronisk forsegling) garanterer at integriteten til dokumentet kan dokumenteres med verktøy som Adobe Reader.

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557575176031. Tilknyttet 7321 Årsregnskap 2025.pdf (SHA-256: 026f2498b4311f55267043673436af4ce001b22a55db414dd884821ef36828cb).

Dokument

7321 Årsregnskap 2025
Hoveddokument
9 sider
Initiert 2026-04-13 09:58:10 CEST (+0200) av Camilla Skui (CS)
Ferdigstilt 2026-04-13 14:50:13 CEST (+0200)

Initiativtaker

Camilla Skui (CS)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
camilla.skui@obos.no

Underskriverne

Cesilie Dalheim (CD)
cesilie.dalheim@swma.no
+47 90 51 75 35
bankID
Signert 2026-04-13 10:06:51 CEST (+0200)

Nils Gunnar Skretting (NGS)
nilsgskretting@gmail.com
+47 99 56 89 78
bankID
Signert 2026-04-13 11:37:15 CEST (+0200)

Kristoffer Johan Fylling (KJF)
kristofferfylling@hotmail.com
+47 95 48 15 10
bankID
Signert 2026-04-13 10:09:12 CEST (+0200)

Agnes Rebecca Dalgard Holt (ARDH)
agnesdalgard@gmail.com
+4792895579
bankID
Signert 2026-04-13 14:50:13 CEST (+0200)

Maren Voldsnes Iversen (MVI)
marenvoldsnes.iversen@gmail.com
+47 40 47 50 20
bankID
Signert 2026-04-13 10:04:19 CEST (+0200)

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557575176031. Tilknyttet 7321 Årsregnskap 2025.pdf (SHA-256: 026f2498b4311f55267043673436af4ce001b22a55db414dd884821ef36828cb).

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis om hoveddokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser som Adobe Reader som kan vise skjulte vedlegg for å vise vedleggene. Vær oppmerksom på at hvis dokumentet skrives ut, kan integriteten til en slik trykt kopi ikke verifiseres i henhold til nedenfor, og at en grunnleggende utskrift mangler innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signaturen (elektronisk segl) sikrer at integriteten til dette dokumentet, inkludert de skjulte vedleggene, kan bevises matematisk og uavhengig av Scrive. For å gjøre det enkelt tilbyr Scrive også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere dokumentets integritet på: https://scrive.com/verify

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Styrets innstilling

Møteinnkallingen godkjennes.

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

5. Årsrapport og årsregnskap

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

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

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

6. Fastsettelse av honorarer

Forrige årsmøte ble styrets godtgjørelse vedtatt satt til kr 340.000.

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

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

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

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

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

7. Valg av revisor – organisatorisk endring i EY

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

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

For boligselskapet innebærer dette ingen praktiske endringer:

- Boligselskapet vil fortsatt ha de samme kontaktpersonene

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

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

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

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

Fremmet av: Kjersti Wanggaard Nilsen

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

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

År; antall oppmøtte andeler; prosentvis oppmøte:

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

Mvh

Kjersti Wanggaard Nilsen

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler på denne bakgrunn at forslaget ikke vedtas.

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

9. Etterisolering av loftsgulv som felles tiltak

Fremmet av: Jo Erik Abildgaard og Sabrina Risem

Bakgrunn og begrunnelse

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

Tiltaket vil gi:

- Redusert energibruk i hele bygget

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

Se utdypende begrunnelser i vedlegg.

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

VEDLEGG

Begrunnelse for etterisolering av loftsgulv i Dæhlenengen Byggeselskap AS

Oppsummering – hvorfor generalforsamlingen bør stemme JA

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

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

1. Bygningens konstruksjon og varmetap

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

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

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

2. Tiltaket er anbefalt av både Oslo kommune og Enova

Energinøkkelen (Oslo kommune) beskriver at:

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

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

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

3. Tiltaket er vernevennlig og påvirker ikke fasaden

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

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

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

4. Helse- og inneklimagevinst

Flere toppleiligheter i aksjeselskapet (inkludert vår) opplever:

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

Etterisolering vil:

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

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

5. Økonomisk og teknisk bærekraftig

Tiltaket:

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

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

6. Klimamessige fordeler

Loftisolering støtter:

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

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

Dette gjør tiltaket både miljømessig og samfunnsmessig riktig.

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

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

10. Bruk av utearealer

Fremmet av: Martin Vestnes Sæter

Bakgrunn for saken

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

"6. Det skal være ro i utearealene:

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

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

Begrunnelse for forslaget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Utredning av portløsning i bakgårder

Fremmet av: Martin Vestnes Sæter

Bakgrunn for saken

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

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

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

Forslag til vedtak

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

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

Begrunnelse for forslaget

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

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

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

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

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

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

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

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

12. Prosjekt om utredning av balkonger

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Valg av tillitsvalgte

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

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

STYRE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Kristoffer Johan Fylling

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Nils Gunnar Skretting

Tom-Johnny Karoliussen

Sander Wiik

Ingjerd Skretting

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Elise Morch Sørensen

Kristoffer Johan Fylling

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

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

Nils Gunnar Skretting

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

Tom-Johnny Karoliussen

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

Sander Wiik

Sander er ny kandidat til styret.

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

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

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

Ingegjerd Skretting

Ingegjerd er ny kandidat til styret.

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

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

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

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

Elise Morch Sørensen

Elise stiller til valg som varamedlem.

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

VALGKOMITE

Følgende stiller til valg som valgkomite:

Anders Lager

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

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

Helge M. Moldver

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

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

Cesile Dalheim

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

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristoffer Johan Fylling

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Johan Fylling

Styremedlem (1 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Elise Morch Sørensen

Følgende stilte til valg:
Elise Morch Sørensen

Leder av valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Anders Lager

Følgende stilte til valg:
Anders Lager

Medlem av valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Cesilie Dalheim

Følgende stilte til valg:
Cesilie Dalheim

Varamedlem i valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Helge M. Moldver

Følgende stilte til valg:
Helge M. Moldver

Nabolagsprofil

Christian Michelsens gate 22 - vurdert av 190 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Carl Berners plass i Christian Michelse...	2 min	
Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	0.2 km	
Carl Berners plass	4 min	
Linje 17	0.3 km	
Carl Berners plass	6 min	
Linje 5	0.4 km	
Carl Berners plass	6 min	
T-bane, buss, trikk	0.5 km	
Tøyen stasjon	15 min	
Linje RE30, R31	1.2 km	

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	11 min
538 elever, 23 klasser	0.9 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.)	13 min
160 elever, 12 klasser	1 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	13 min
276 elever, 21 klasser	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	10 min
431 elever, 30 klasser	0.8 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	17 min
498 elever, 30 klasser	1.3 km
Foss videregående skole	14 min
600 elever, 20 klasser	1.2 km
Hersleb videregående skole	17 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100

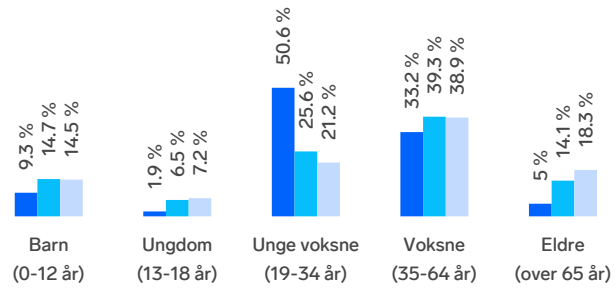
Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sophies Hage barnehage (1-5 år)	3 min
85 barn	0.2 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 år)	4 min
58 barn	0.3 km
Støperiet barnehage (1-5 år)	6 min
197 barn	0.4 km

Dagligvare

Spar Dælenenggata	3 min
Kiwi Carl Berner	3 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Trikk
3. Tog/t-bane

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

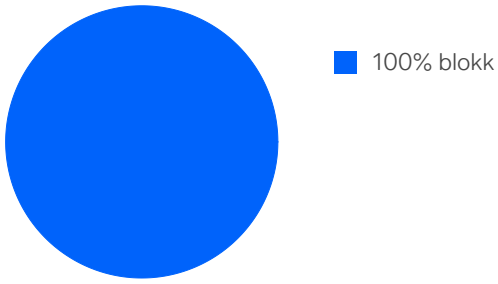
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Rosenhoff Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.5 km
Torshovdalen Ballspill	9 min 0.7 km
Fresh Fitness - Carl Berner	4 min
OsloHelseStudio Rodeløkka	5 min

Boligmasse



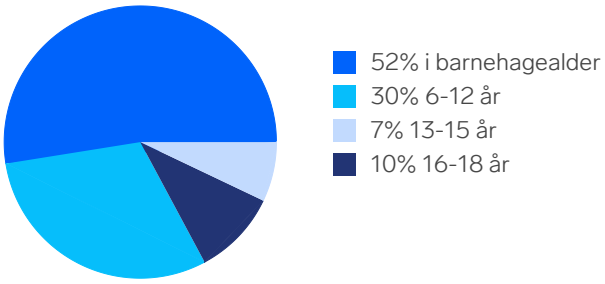
«Gode kollektivmuligheter. Kort vei til Grünerløkka, men lavere boligpriser enn på løkka.»

Sitat fra en lokalkjent

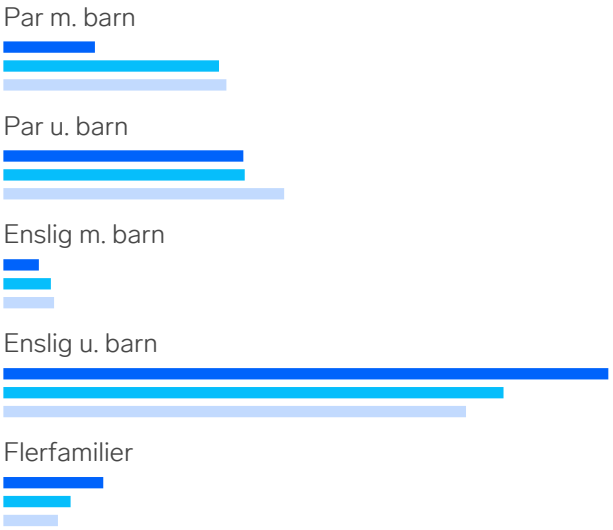
Varer/Tjenester

Carl Berner Torg	4 min
Apotek 1 Carl Berner Torg	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



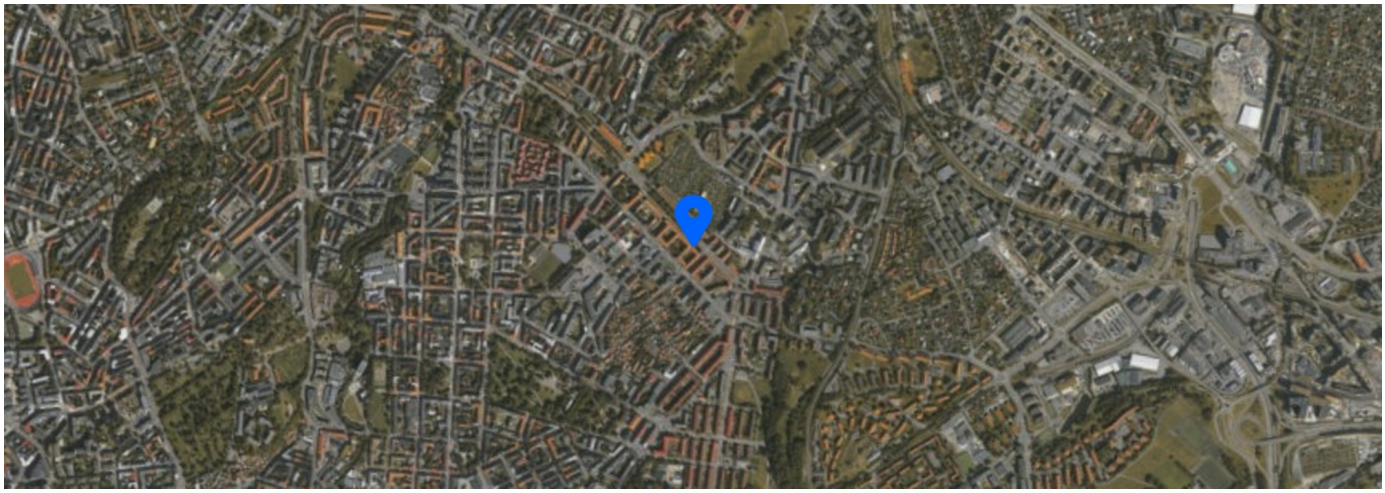
Familiesammensetning

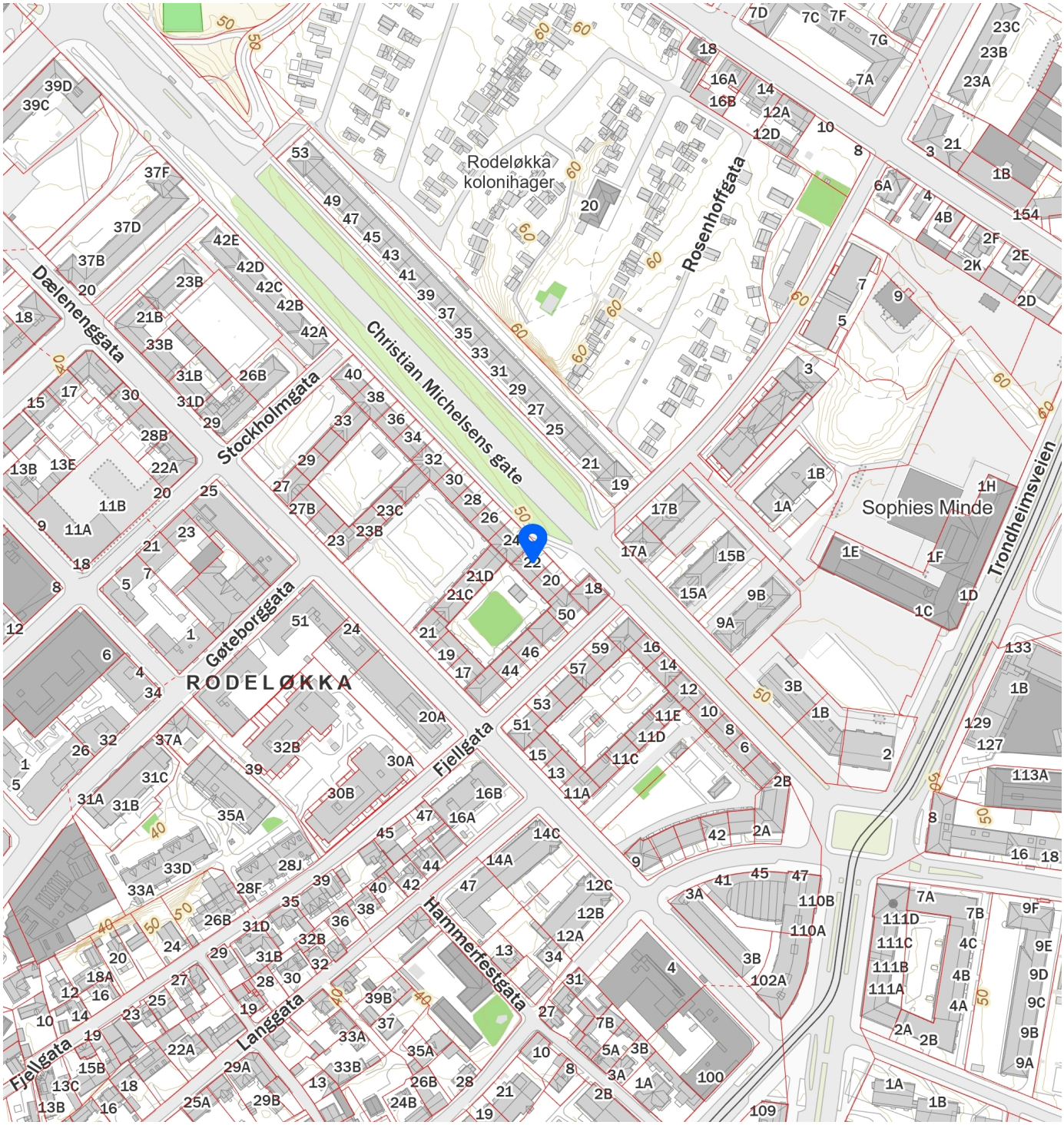


Sivilstand

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

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





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

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-4315

Ring 2, Christian Michelsens gate. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.06.2007

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200300260

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR CHRISTIAN MICHELSENS GATE FRA FJELLGATA TIL VOGTS GATE

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket BIS200300260 datert 07.12.2005.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- offentlig trafikkområde vei, gang- og sykkelvei, fortau, holdeplass, kollektivfelt, annet veiareal og sykkelfelt
- område regulert i tidsrekkefølge:
  1. Spesialområde (rigg / anlegg) 2. Friområde (park)

§ 3 Rekkefølgebestemmelse

Tilbakeføring og opparbeidelse av riggområdene skal være gjennomført senest ett år etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse for veianlegget.

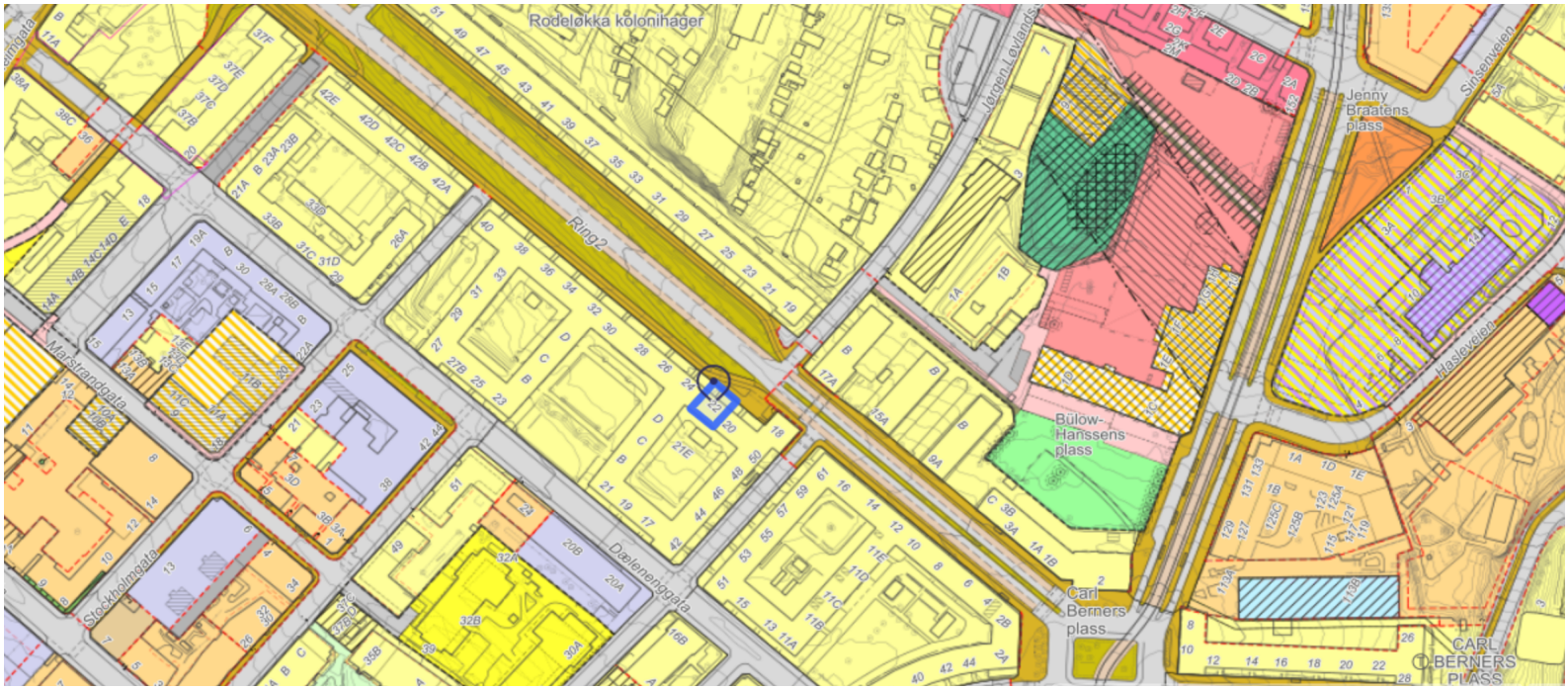
§ 4 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan som skal godkjennes før rammetillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 gis. Utomhusplanen skal vise utforming og plassering av alle meldepliktige tiltak, gate og fortausbelegg og terrengbehandling. Planen skal også vise eksisterende trær, verdifulle tregrupper og ny vegetasjon, samt avklare hvilke trær som skal beholdes.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.06.2007 sak 248. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 26.06.2007

Rune Raknes, bem.


Rodeløkka kolonihager
Ring2
Jenny Braatens plass
Bülow-Hanssens plass
Carl Berners plass
CARL BERNERS PLASS
Marstrandgata
Stockholmgata
Dalsenggata
Hasleveien
Sinsenveien