



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 893 863  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 555 285	12 986 973
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 555 285</b>	<b>12 986 973</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		846 368	830 841
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		35 788	17 375
Annen driftskostnad		11 726 511	8 838 536
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 608 666</b>	<b>9 686 753</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>946 619</b>	<b>3 300 220</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		87 479	85 428
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>87 479</b>	<b>85 428</b>
Annen finanskostnad		1 203 038	840 868
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 203 038</b>	<b>840 868</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 115 559</b>	<b>-755 440</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-168 940</b>	<b>2 544 780</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-168 940</b>	<b>2 544 780</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-168 940</b>	<b>2 544 780</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-168 940</b>	<b>2 544 780</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-168 940	2 544 780
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-168 940</b>	<b>2 544 780</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 372 081	55 372 081
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		250 304	16 926
Sum varige driftsmidler		55 622 384	55 389 007
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		55 622 384	55 389 007
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 296 397	1 136 553
Sum fordringer		1 296 397	1 136 553
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		636 344	362 293
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		636 344	362 293
Sum omløpsmidler		1 932 741	1 498 845
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 555 126</b>	<b>56 887 852</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		593 900	593 900
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>593 900</b>	<b>593 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		16 628 730	16 797 670
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 628 730</b>	<b>16 797 670</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 222 630</b>	<b>17 391 570</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 838 384	39 140 087
Øvrig langsiktig gjeld		6 300	6 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 844 684</b>	<b>39 146 387</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>39 844 684</b>	<b>39 146 387</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 168	4 609
Leverandørgjeld		392 831	84 485
Skyldige offentlige avgifter		36 480	35 995
Annen kortsiktig gjeld		49 333	224 805
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>487 812</b>	<b>349 895</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 332 496</b>	<b>39 496 282</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 555 126</b>	<b>56 887 852</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 486414

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 933 893 863  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DØHLENGEN BYGGESELSKAP AS  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

**Revisjon**

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 20.06.2023

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 933 893 863  
DØHLENGEN BYGGESELSKAP AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 555 285	12 986 973
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 555 285</b>	<b>12 986 973</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		846 368	830 841
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		35 788	17 375
Annen driftskostnad		11 726 511	8 838 536
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 608 666</b>	<b>9 686 753</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>946 619</b>	<b>3 300 220</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		87 479	85 428
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>87 479</b>	<b>85 428</b>
Annen finanskostnad		1 203 038	840 868
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 203 038</b>	<b>840 868</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 115 559</b>	<b>-755 440</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-168 940</b>	<b>2 544 780</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-168 940</b>	<b>2 544 780</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-168 940</b>	<b>2 544 780</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-168 940</b>	<b>2 544 780</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-168 940	2 544 780
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-168 940</b>	<b>2 544 780</b>



Organisasjonsnr: 933 893 863  
DØHLENGEN BYGGESELSKAP AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 372 081	55 372 081
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		250 304	16 926
Sum varige driftsmidler		55 622 384	55 389 007
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		55 622 384	55 389 007
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 296 397	1 136 553
Sum fordringer		1 296 397	1 136 553
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		636 344	362 293
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		636 344	362 293
Sum omløpsmidler		1 932 741	1 498 845
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 555 126</b>	<b>56 887 852</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		593 900	593 900
Annen innskutt egenkapital		0	0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>593 900</b>	<b>593 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	16 628 730	16 797 670
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>16 628 730</b>	<b>16 797 670</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>17 222 630</b>	<b>17 391 570</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	39 838 384	39 140 087
Øvrig langsiktig gjeld	6 300	6 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>39 844 684</b>	<b>39 146 387</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>39 844 684</b>	<b>39 146 387</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 168	4 609
Leverandørgjeld	392 831	84 485
Skyldige offentlige avgifter	36 480	35 995
Annen kortsiktig gjeld	49 333	224 805
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>487 812</b>	<b>349 895</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>40 332 496</b>	<b>39 496 282</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>57 555 126</b>	<b>56 887 852</b>



Organisasjonsnr: 933 893 863  
DØHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Dæhlenengen Byggeselskap AS

26. april 2023

Selskapsnummer: 7321





## Velkommen til generalforsamling i Dæhlenengen Byggeselskap AS

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

### Dato for generalforsamlingen:

26. april 2023 kl. 18:00, Kirkens bymisjons lokaler i Helgesens gate 62.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en aksjonær som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Langsiktig vedlikeholds- og oppgraderingsplan
8. Brannsikring; Kritikk av styret
9. Brannvarsling og fullmakter
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valgkomitè

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.

### Forslag til vedtak

Camilla Skui er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en aksjonær som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble møteleder Camilla Skui foreslått. Som protokollvitner foreslått minst en eier fra forsamlingen.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. 7321 Årsrapport.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tidligere år har godtgjørelsen vært 285.000kr. Til tross for omfattende arbeidsbelastning for styret, har styret gått inn for å redusere styrehonoraret. Dette er gjort for å holde kostnadsnivået i selskapet nede i en tid preget av økte utgifter. Godtgjørelse for styret foreslås på denne bakgrunn satt til kr 235.000kr.



## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 235 000 kr

Sak 7

## **Langsiktig vedlikeholds- og oppgraderingsplan**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Følgende vedtak ble tatt på generalforsamling i 2022:

*Styret skal få utarbeidet en langtidsplan for vedlikeholds- og oppgraderingstiltak som legges fram for generalforsamlingen i 2023, og deretter rulleres årlig til hver følgende generalforsamling.*

Styret har på denne bakgrunn utarbeidet et forslag til vedlikeholds- og oppgraderingsplan som presenteres i vedlegg 2. Forslaget bør ses som på en start på et levende arbeidsdokument for kommende styre, som det gis statusoppdatering på ved fremtidige generalforsamlinger.

### **Forslag til vedtak**

Vedlikeholdsplan som presentert i vedlegg 2 antas som en langsiktig plan for vedlikehold og oppgradering av det felles bygningsanlegget. Planen skal være et levende dokument som følges opp av kommende styre, og som det gis en status på ved fremtidige generalforsamlinger.

### **Vedlegg**

2. Vedlegg 2\_Vedlikeholdsplan DBS.pdf

Sak 8

## **Brannsikring; Kritikkk av styret**

### **Forslag fremmet av:**

Se saksbeskrivelse.

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Brannalarnanlegget Dælenengen Byggselskap (Selskapet) har installert er et anlegg tilpasset salg av og utbygging av loft. Et salg som ble nedstemt på en Ekstraordinær Generalforsamling (EGF) i 2020. Hele brannalarmprosjektet, samt finansieringen har



i etterkant av EGF vært preget av tåkelegging og uklarhet, og blitt til et unødig dyrt prosjekt for aksjonærene. Forslagstillerne ønsker med denne kritikken å legge saken bak oss, og har ingen andre intensjoner enn å sette foten ned for måten dette har vært håndtert på. Det må ikke skape presedens.

Styret bestilte vinteren 2019 en Brannrapport fra Norsk Brannsikring, som har som forretningside at de både leverer konsulentrapporter samt de tjenestene de selv foreslår. Der begynte det, og allerede her bryter styret med tidligere praksis, som er å benytte et uavhengig konsulentfirma (Multiconsult, ventilasjon). Rapporten la til grunn forskriften som gjelder brannvern i eldre boligbygg, Byggforskrift 85 (BF85), men viste også til forskrift om brannforebygging (§7-8). Hovedregelen er at det skal være en – 1 – detektor i hver leilighet pr etasje. En eventuell oppgradering skal gjøres i en «praktisk og økonomisk forsvarlig ramme». Dette gjenspeiles i styrets initiale forståelse av situasjonen. I Årsmelding (ÅM) 2020 varsler styret at det vil foreslå en «større oppgradering» som aksjonærene skal stemme over på en EGF «på sikt». Styret referer også til §7 i ovennevnte forskrift.

Så blir altså styrets enstemmige forslag om loftsalg nedstemt (EGF 2020). Brannsikring kom heller ikke opp som egen sak på denne EGF, som lovet i ÅM våren 2020. Avstemningen ga ikke det tilstrekkelige antallet stemmer (67 %). Resultatet var (etter 14 dagers intense digitale debatt og skyhøy valgdeltakelse før jul 2020) at bare 54 % stemte for. Stikk i strid med sunn fornuft, blir nå brannalarmprosjektet innlemmet i vanlig styrearbeid. Aksjonærene skal ikke lenger stemme over prosjekt og finansiering, og begrunnelsen for dette er relativt vidløftig. Aksjonærene, ved GF, kunne ha kommet til å stemme ned styrets forslag (sic!). Etter loftdebatten hevdet styret at det hadde trengt dypere inn i materien, og påstår nå at forskriftene som omfatter brannsikring er betrakte som en lov. Det pussige er at vi nå får et brannsikringsanlegg tilpasset loftsutbygging, med den samme entreprenøren bak utførelsen som ble benyttet i Ringgaten II, der de parallelt fikk flertall for å bygge ut loft. 5 personer opphører seg dermed til å være bedre i stand til å forvalte et slikt prosjekt, enn et samlet boligaksjeselskap med 384 aksjonærer. Dette bryter med all tidligere praksis i Selskapet. Aksjonærene har alltid stemt over stor prosjekter, samt finansieringen av disse.

Kuvendingen blir forklart i den neste årsmeldingen (2021). Her varsler styret at det ikke kommer noen avstemning på GF, og begrunnelse(n), vil nå variere noe over tid. Disse er tildels inkonsistente og noen steder selvmotsigende. Et styrmedlem uttalte f eks på Vibbo (august 22) at loftsbyggingen fikk flertall, og dermed var det fornuftig å ha et brannalarmsystem bygget for et framtidig salg. Som forøvrig ikke kostet noe særlig mer (detektorer på loft). Gruppen bak dette forslaget har hatt en omfattende korrespondanse med styret, og nå hevdes at «alle» må ha detektorer på loft, helt uavhengig av de krav som utløses ved nybygg. Vi finner det derfor underlig at dette ikke også gjelder CM 17a. Der har de ikke detektorer på loft, heller ikke et alarmsystem slik vi andre har det. I prinsippet kan det brenne på loftet mens folk sover. De har to rømningsveier, og vi må jo bare håpe at i gitt verst tenkelige situasjon våkner beboerne i tide så de kan få benyttet



disse. På forespørsel har styret ikke villet opplyse om hvor mye «ekstrakostnaden» faktisk ble.

Så et siste og helt vesentlig moment som handler om kostnad. Ingen, verken den som besiktiget vår eiendom ifm Brannrapport eller entreprenøren som har utført oppdraget, har kartlagt og behovsutredet våre leiligheter. Noen er ombygget til åpne løsninger, andre ikke. I den valgte brannalarmløsningen, som er av høy standard, er det montert 3 varslere i hver eneste leilighet, noen med ca 1 meters avstand, og noen like over komfyr. Hver slik detektor dekker 80 m<sup>2</sup>, mens flertallet av leilighetene i Selskapet er ca 55 m<sup>2</sup>. Det sier seg selv at vi er uønskelig godt sikret, til en alt for høy pris. Vi har regnet på dette og vil anslå at Selskapet kan ha tapt i overkant av 1 mill på valgte løsning.

Som sagt, det er å sette foten ned vi har i tankene, ikke å stille noen økonomisk ansvarlig for det som har skjedd. Vårt håp er at styret går i seg selv og innser at dette ikke er måten å gjennomføre prosjekter på i framtiden.

Ola Barmen (Dælenenggaten 23 D)

Kjersti Botnedal (Dælenenggaten 21A)

Magnus Dannevig (Dælenenggate 23 B)

Tore Karlsen (Dælenenggaten 21D)

Helgard Mahrtdt (Dælenenggaten 21B)

Wiktorija Marek (Dælenenggate 23 B)

Hallgrim Myro (Dælenenggaten 19)

Gunnhild Tjaaland (Dælenenggaten 21A)

Ann-Sissel Wilhelmsen (Christian Michelsensgate 36)

### **Styrets innstilling**

Styret registrerer at forslagsstillerne er kritiske til styrets håndtering av saken om brannalarmanlegget. Flere av forholdene som forslagsstillerne tar opp har vært diskutert hyppig på Vibbo, og styret anser det derfor ikke som nødvendig å ta for seg alle detaljene i fremlegget. Styret vil likevel understreke at det kjenner seg verken igjen i forslagsstillernes fremstilling av de faktiske forholdene i saken eller i de vurderingene som ligger til grunn for kritikken. Styret vil for øvrig bemerke følgende:

Norsk Brannvern AS er en seriøs aktør som det daværende styret hadde tillit til og som - heller ikke det sittende styret har hatt grunn til å betvile kunnskapen til. Styret har ikke vurdert det som ønskelig å hente inn ytterligere konsulentbistand, både fordi det



belaster Selskapets økonomi og fordi Selskapet uansett er rettslig forpliktet til å ivareta brann sikkerheten i kraft av brann- og eksplosjonsvernloven med tilhørende forskrifter.

Styret er valgt av GF, og det ligger innenfor styrets mandat og plikt å sørge for gårdens brann sikkerhet, slik det er gjort ved gjennomføringen av dette prosjektet. Aksjonærene har vært holdt løpende informert om saken og dens fremdrift over en lengre periode, både i redegjørelser til årsmøter og i nyhetssaker på Vibbo.

Saken om brannvarslingsanlegget er også spesiell, siden det er et lovpålagt tiltak. Styrets valg av nivå på brannalarmanlegget bygger på en samlet vurdering der det både ble lagt vekt på at det er tale om en langsiktig investering og en rekke andre momenter, som pris, anbefalinger fra fagfolk, standard på anlegg, antydning ramme for prosjektet, muligheten for å oppnå besparelser på sikt mv. Styret mente derfor at det ikke var hensiktsmessig å gå for det alternativet som umiddelbart ville koste minst, selv om dette også kunne oppfylle de krav som følger av brann- og eksplosjonsvernloven med tilhørende forskrifter.

Kjernen i den kritikken som forslagsstillerne fremsetter nå har som nevnt også blitt fremsatt ved tidligere anledninger av enkelte av forslagsstillerne. Styret vil særskilt nevne at styret da inviterte en av dem, med kunnskap på feltet, til et eget møte med entreprenøren og den brannfaglige ekspertisen som har hatt ansvaret for å installere anlegget hos oss, slik at det skulle være mulig å luften kritikken og fremme mulige innvendinger overfor de fagfolkene som styret har hatt et samarbeid med.

Styret har også vanskelig for å forstå hvorfor forslagsstillerne mener at loftssaken er vesentlig for saken om brannalarmanlegg. Som nevnt tidligere har muligheten for loftsutbygging ikke vært av nevneverdig betydning for styrets vurderinger.

Styrets overordnede ansvar er å forvalte Selskapets eiendommer og ivareta dets interesser på en økonomisk forsvarlig måte, herunder å sørge for at bygningsmassen holder tilfredsstillende standard og oppfyller lovpålagte krav. Styret mener å ha ivaretatt dette ansvaret i saken om brannalarmanlegget.

Når det gjelder forslaget til vedtak kan styret heller ikke støtte dette, selv om styret anser det for å bygge på en god intensjon. Dels er det ikke behov for vedtaket da styret allerede i dag legger stor vekt på å drifte Selskapet på en økonomisk bærekraftig måte og å begrense aksjonærenes utgifter så langt som mulig. Dels fremstår forslaget som uoversiktlig både hva gjelder hva det går ut på og hva som eventuelt vil være rekkevidden av forslaget. Det henger sammen med at de sentrale uttrykkene har et vagt meningsinnhold som blir stående uforklart ("presedens", "framtidige tilsvarende prosjekt", "større prosjekter"). Dels kan forslaget ha uønskede virkninger da det kan legge uønskede bånd på styret hva gjelder dets muligheter til å ivareta Selskapet og aksjonærenes interesser gjennom den alminnelige driften og daglige vedlikeholdet.



Et eksempel kan illustrere det uønskede ved forslaget. Det er en viss og reell risiko for at Aptussystemet (det digitale port- og låssystemet) kan bryte sammen. Styret må i så fall gjøre betydelige investeringer umiddelbart for at aksjonærene overhodet skal få tilgang til leilighetene sine. Slik styret vurderer fremlegget, vil forslaget avskjære muligheten for å håndtere en slik situasjon på tilfredsstillende vis, da det først må avholdes ekstraordinær generalforsamling med de frister mv. dette forutsetter.

Styret vurderer den gjeldende ordningen, som er den vanlige i boligaksjeselskap og borettslag, som mer hensiktsmessig enn den som er foreslått. For tiltak i fremtiden vil det da være opp til det til enhver tid sittende styret å ta stilling til om GF skal votere over det aktuelle tiltaket. Styret må vurdere dette innenfor de rammer som følger av aksjeloven og Selskapets vedtekter, som er styrende for hvilke saker styret skal behandle selv og hvilke som skal votes over på GF.

Styret støtter på denne bakgrunn ikke forslaget.

#### **Forslag til vedtak**

1. Styrets prosjektering og implementering, samt låneopptak i forbindelse med brannalarmsystemet som ble installert 2022/23 må ikke skape presedens for framtidige tilsvarende prosjekt. 2. Alle større prosjekter skal legges fram for GF med godkjenning av prosjekt og finansiering før gjennomføring.

#### **Vedlegg**

3. siteter-brannsikring.pdf

Sak 9

## **Brannvarsling og fullmakter**

#### **Forslag fremmet av:**

Se saksbeskrivelse

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Brannvarslingssystemet er kostnadsberegnet til ca kr 4 mill og finansieres i sin helhet med låneopptak. Lånekostnader, serviceavtale- og vaktsentralkostnader antas å ville ligge mellom kr 1000 og kr 2000 pr år pr leilighet og avregnes over husleia.

Systemet med underliggende avtaler er bestilt av Styret uten forutgående generalforsamlingsvedtak. Finansieringen med låneopptak i OBOS-banken likeså. Dette er i strid med kutyme og rutiner i Dæhlenengen Byggeselskap AS hvor alle vesentlige investeringer med/uten låneopptak har blitt vedtatt på generalforsamlingen.



Vår forretningsfører OBOS er i konsern med OBOS-banken. I det ligger en mulighet for å kunne påvirke valgt finansiering. Låneopptaket bør derfor ha vært ute på anbud slik at det ikke skal oppstå tvil om uavhengigheten i forhold til OBOS-banken.

Denne rolleforståelsen medfører risiko for at senere styrer i kraft av sin fullmakt både kan initiere unyttige/unødvendige prosjekter og ta opp lån som fører til for høy husleie og i verste fall lånestopp fra banken. Dette er ikke bra, og slik bør vi ikke ha det.

For å sikre at generalforsamlingen får tilfredsstillende medvirkning i beslutningsprosessen når det gjelder framtidig investering og finansiering i selskapet, foreslår vi at det i vedtektenes §14 vedrørende Styret inntas en bestemmelse som innebærer at generalforsamlingen skal godkjenne investerings-, vedlikeholds- og driftsbudsjett med tilhørende finansiering. Styret skal ha en kassekredittlimit for daglige og uventede driftsutgifter.

Ola Barmen (Dælenenggaten 23 D)

Kjersti Botnedal (Dælenenggaten 21A)

Magnus Dannevig (Dælenenggate 23 B)

Tore Karlsen (Dælenenggaten 21D)

Helgard Mahrtdt (Dælenenggaten 21B)

Wiktorija Marek (Dælenenggate 23 B)

Hallgrim Myro (Dælenenggaten 19)

Gunnhild Tjaaland (Dælenenggaten 21A)

Ann-Sissel Wilhelmsen (Christian Michelsensgate 36)

### **Styrets innstilling**

Budsjettet er styrets verktøy for å kunne vurdere nødvendig nivå på felleskostnadene. Styret behandler budsjettet på høsten i samråd med rådgiver hos forretningsfører. Budsjettet må ferdigstilles innen 7. november slik at OBOS kan produsere giroer med forfall 01.01. Kjente prisendringer av boligselskapets faste tjenester hensyntas i budsjettet sammen med eventuelle vedlikeholdstiltak.

Dette er et arbeid som krever løpende innsikt og kunnskap om boligselskapets økonomi, noe som de tillitsvalgte (styret) har vesentlig bedre forutsetninger for å inneha enn den enkelte aksjonær. Dersom styret både skal ferdigstille budsjettet, avholde en ekstraordinær GF for å kunne beslutte budsjettet, blir tiden knapp i tillegg til at styrets ansvar og oppgaver blir båndlagt ved at beslutningsmyndigheten flyttes til aksjonærene.



Generalforsamlingen har pekt ut representanter på ordinær GF for å kunne ivareta felles interesser på best mulig måte. Forslaget strider således med begrunnelsen for å velge tillitsvalgte ved å ha et styre i et boligaksjeselskap. Ved misnøye over hvordan styret forvalter den tilliten det har fått ved valg fra GF, er det bedre om styret kastes under en ekstraordinær GF eller det velges nye styremedlemmer ved påfølgende GF.

Styret støtter ikke forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Vedtektenes §14: Generalforsamlingen skal godkjenne Styrets forslag til investeringsbudsjett, vedlikeholdsbudsjett og driftsbudsjett med tilhørende finansiering. Låneopptak utover dette er ikke tillatt med unntak av kassekreditt til dekning av løpende drift.

Sak 10

### **Valg av tillitsvalgte**

Til styret skal velges 1 styreleder, 4 styremedlemmer og 1 varamedlem.

### **Roller og kandidater**

#### **Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elise Morch Sørensen  
Jeg er 27 år og kommer fra Sarpsborg. Har en dual master i Global development og Business administration og jobber som miljø-og bærekraftsansvarlig i det daglige. Har vært styremedlem i ett år og blitt godt kjent med hvordan borettslaget fungerer, bedrifter vi har avtaler med og daglige driftsoppgaver.

#### **Valg av 4 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gaute Kokkvoll  
Jeg og min samboer er nye innflyttere og førstegangskjøpere, og bor i Chr Michelsens gate 40, leilighet 402. Jeg har ikke tidligere vært involvert i styrearbeid for byggselskap, men har mange års erfaring fra styreverv i næringslivet.

Jeg er per dags dato styremedlem i Norsk crowdfunding forening, der jeg har bistått med kommunikasjon, planlegging og gjennomføring av ulike prosjekter og arrangementer. Jeg liker å lære og ikke minst jobbe strukturert med andre mennesker, og kunne tenke meg å bistå opp mot kommunikasjon og oppfølging av prosjekter.

- Kristoffer Johan Fylling



Mitt navn er Kristoffer Johan Fylling og jeg flyttet inn til Christian Michelsens gate 24 i oktober 2020. Ønsker å søke meg inn i styret for å engasjere meg i styret for å bidra til den videre driften og utviklingen av Dæhlenengen Byggeselskap AS. Jeg er utdannet grafisk designer, men jobber for tiden med å bygge mitt eget selskap spillgutta.no, samt freelance grafisk designer ved siden av dette.

- Nils Gunnar Skretting

Jurist. Arbeider som universitetslektor ved Det juridiske fakultet (UiO). Har erfaring fra styrearbeid og lignende prosesser fra tidligere. Ønsker å bidra positivt til styrets arbeid for å ivareta beboernes felles interesser i selskapet. Kan bidra med viktig kontinuitet i arbeidet, med to år bak meg i styret.

- Sigurd Rosness

Jeg har eid min leilighet i Dælenenggata 27B siden høsten 2012, og bodde der inntil jeg fullførte min utdanning som danser ved Kunsthøgskolen i Oslo i 2015. Etter en karriere som samtidisdanser i utlandet flyttet jeg tilbake til leiligheten høsten 2021 og har bodd der siden. Nå studerer jeg for en bachelor i offentlig administrasjon og ledelse ved UiO på heltid, mens jeg også gjør jobber på siden som dansepedagog noen kvelder i uken i tillegg til enkelte prosjekter som utøvende danser. Foruten dette har jeg også startet et eget dansekompani for nyetablerte, profesjonelle dansere fra Drammen og omegn. For øyeblikket har jeg også vervet som nestleder i programutvalget for mitt studie på UiO, som varer frem til avslutningen av inneværende semester.

Jeg ønsker å stille som kandidat fordi jeg vil være mer involvert i prosessen og agendasettingen i borettslaget, og fordi jeg ser et verv som en gylden mulighet for meg å praktisere den kunnskapen jeg etter hvert har tilegnet meg både gjennom mitt studie og gjennom mange år med administrativ erfaring som selvstendig næringsdrivende. I tillegg vil et verv hos dere være en strålende mulighet for meg å bli bedre kjent med mine naboer og utvide mitt sosiale nettverk i nabolaget, noe både jeg og min samboer hadde satt stor pris på 🏡

## **Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Håvard Bratland Karlsen

Ingeniør og jobber som anleggsentreprenør. Bred erfaring med å innhente tilbud og følge opp kontrakter for innkjøp av både anleggsarbeider og rådgivings-/konsulent tjenester. Bodd i aksjelaget i litt over et og et halvt år. Vært styremedlem inneværende år, men med ny familiesituasjon med liten baby passer rollen som vara bedre.



Sak 11

## Valgkomité

Til valgkomité skal velges 1 leder og 2 medlemmer.

### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- **Anders Lager**  
Jeg har med 4 år bak meg i styret, de siste 2 årene som leder, god kjennskap både til hva som kreves av medlemmer i styret. Jeg 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. Til hverdags jobber jeg som arkitekt.
- **Helge M. Moldver**  
Har bodd i borettslaget siden 2014 og vært leder 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.
- **Kjersti Botnedal**  
Stiller til valg som leder.

Kjersti Botnedal (1957)

Utdanning: cand mag UiO (statsvitenskap, offentlig rett og sosialøkonomi) og Simmins Graduate School of Management (communication strategies)

Jobberfaring: Eget firma (AS) i 25 år, i perioder med ansatte, samt div ansettelse innen samme område. Journalistikk, foto, filmarbeider, grafisk design, konsulenttjenester (ledelse), prosjektledelse og faglitterær forfattervirksomhet, samt forskningsassistent ved Uppsala universitet.

Styre-erfaring: SiO (Studentsamskipnaden) på heltid et halvt år (tidlig 80-tall), Studentersamfunnet og div politiske verv (til 1987) og nå sist styreverv i Utomhusstyret og vara til styret (2020) i et OBOS/Veidekke byggprosjekt på Løren.

Slik jeg oppfatter Selskapet pr i dag, trenger jordnære folk til å styre oss i litt urolige tider med prisstigning, renteøkning, pluss å holde vedlike et gammelt bygg. Vi har hatt en tid med store vyer og prosjekter, og trenger nå å konsolidere økonomi og driftsledelse. Vi trenger folk som er villig til å drifte, kanskje mer enn å sette sitt framtidige preg på bygg/område. Sammen med naboer har jeg, på grunn av pandemien, bidratt til å løfte opp den østre bakgård, og dermed utvidet utomhus bruksområdet, samt gjort mye skjøtselsarbeid i øvrige fellesområder.



- Ola Barmen  
Ola Barmen (1962)

Jobberfaring:

Portør på det gamle Rikshospitalet.

Ett år grunnkurs tømrer.

Sikkerhetsvakt Radisson SAS Scandinavia Hotel Oslo i 19 år.

Nemndsmedlem i fylkesnemnda for sosiale saker i Oslo Akershus (2001-2004)

Meddommer i Oslo byrett (2000-2003)

Nåværende jobb: miljøarbeider i psykiatri ved Lovisenberg diakonale sykehus- (tidligere Dikemark og Ahus) og sikkerhetsbetjent i Oslo tinghus siden 2006 (ansatt i domstolen).

Ledererfaring: Sikkerhetssjef Radisson SAS Scandinavia Hotel Oslo i 2 år.

Jeg har bodd i samme leilighet siden 2006, og har 3 barn, 2 ute av redet, og en hjemmeboende. Jeg kjenner mange av beboerne. De siste årene har jeg deltatt i dugnader og bidratt noe til oppgraderingen i østre bakgård.

I valgkomiteen vil jeg jobbe for et godt sammensatt styre med personer med ulike aldre, kjønn og kvaliteter. Som en av veteranene har jeg de siste årene tenkt at det har blitt mange store prosjekter, der vi aksjonærer tidligere i langt større grad var involvert i prosessene. Jeg vil jobbe for medvirkning og åpen kommunikasjon mellom styre og beboere. Vi vil trenge folk som er flinke på kommunikasjon, økonomi, økonomistyring, grøntområde, generell drift og vedlikehold.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anders Lager	Christian Michelsens Gt17A
Styremedlem	Håvard Bratland Karlsen	Stockholmgata 33
Styremedlem	Elise Morch Sørensen	Fjellgata 42
Styremedlem	Nils Gunnar Skretting	Christian Michelsens Gt 24
Styremedlem	Arne Lyngstad Sund	Christian Michelsens Gt 22
Varamedlem	Stian Næss	Christian Michelsens Gt 38

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Dæhlenengen Byggeselskap AS

Aksjeselskapet består av 285 leiligheter knyttet til aksjer.

Dæhlenengen Byggeselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933893863, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227	100	101	103	104	
106	163	165	167	168	
169	26	28	31	33	35
37	39	394	395	396	397
398	41	42	45	47	49
51	89	90	92	93	94
95	96	97	98	99	

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er EY.



## Styrets beretning for 2022/2023

Styret har i den inneværende styreperioden viet betydelig oppmerksomhet til installeringen og implementeringen av brannvarslingsanlegget. Dette prosjektet har krevd mye oppfølging og koordinering av styret. I tillegg har styret også gjennomført prosjektet om maling av vinduer. Også dette har vært et krevende prosjekt for styret, med mye individuell korrespondanse og oppfølging av aksjonærene. Samtidig anser styret dette som svært viktige prosjekter for Selskapet, og vi er glade for at de nå er gjennomført på vellykket vis.

Styret har avholdt 23 styremøter, som er på nivå med tidligere perioder. Styret har hatt fast møtedag på onsdager, annenhver uke. I tillegg har styret også gjennomført en del andre møter, hatt befaringer med leverandører, og gjort avklaringer mellom møter. Vi har behandlet en lang rekke saker, hvor enkelte har vært krevende og dermed hatt noe lengre behandlingstid og medført arbeid for styremedlemmer mellom styremøtene.

Styret behandler jevnlig innkommende e-poster, og har en hatt en ambisjon om å besvare henvendelser fra beboere og øvrige relativt omgående. I noen tilfeller trengs det dog at saken tas opp i styremøte, og responstiden kan dermed bli opp til to uker. Kommentarfelter for oppslag og nyheter på Vibbo er noe uoversiktlig for styret, og vi oppfordrer aksjonærer til å sende inn spørsmål man vil ha svar på via e-post, og ikke kun nevne dem i kommentarfeltene.

Vaktmester Jan Schjelderup er heltidsansatt i Dæhlenengen Byggeselskap AS og er en viktig person for styret og den daglige driften av selskapet. Jan har vært ansatt i selskapet siden 2005 og kjenner bygget meget godt. På dagtid er han styrets ansikt utad. Som arbeidsgiver stilles det en del krav til styret. Det er viktig at Jan trives og at vi oppfyller HMS-kravene. Pandemien hadde endelig sluppet grepet, og vi fikk gjennomført en tradisjonell fysisk generalforsamling i mai 2022. Oppmøtet var lavere enn ved foregående digitale generalforsamling, og tilsvarende var også antall saker fra aksjonærer langt færre. Styret anser dog likevel at en fysisk generalforsamling er å foretrekke, selv om vi også kan se demokratiske fordeler ved en digital gjennomføring av møtet.

I mai og september ble det gjennomført dugnader, der aksjonærer og beboere i tillegg til forefallende hagearbeid også fortsatte å rydde loft og kjellere. Dugnadene var vel besøkt. Vi har gått over til å leie container kun i forbindelse med dugnader, og det gis da tillatelse å benytte dette også for privat avfall.

Styret legger ut kvartalsvise oppsummeringer av styrets arbeid på Vibbo, i tråd med vedtak fra GF. I styrets beretning redegjøres her kort for noen nøkkeltall:

- Det er i dag registrert 20 tilfeller om bruksoverlating. Det tilsvarer ca. 7% av leilighetene og utgjør en liten reduksjon fra i fjor. Styret har hatt en gjennomgang for å ta tak i uregistrerte utleieforhold, som har resultert i at en del utleieforhold har blitt avsluttet. Vi minner om at alle som ikke har søkt om bruksoverlating, gjør det i henhold til vedtektene.
- Det er en del nye hunder og katter i selskapet, men vi mistenker at ikke alle har sendt styret beskjed slik husordensreglene sier. Styret har registrert 16 nye aksjonærer med hunder og/eller katter siden forrige GF. Ettersom vi ikke får beskjed om når dyr flytter ut eller går bort, er det vanskelig å si med sikkerhet hvor mange husdyr det er her, men vi anslår at det er rundt 45 stk.
- Antall aksjonærer er 395 fordelt på 285 enheter.
- Verken selskapet eller styremedlemmene er involvert i noen rettslige tvister.



Selskapet har god økonomi. Styret jobber aktivt for å øke Selskapets økonomiske handlerom og sikkerhet noe, og samtidig holde kostnadene nede der dette er mulig. Samtidig ser vi at det rundt oss i samfunnet har vært en rekordstor inflasjon, i tillegg til renteøkning, som også gjør at våre kostnader har økt noe mer enn vanlig. I budsjettarbeidet høsten 2022 anbefalte OBOS derfor en økning av felleskostnadene tilsvarende 15%. Dette synes styret var i overkant mye å belaste aksjonærene med, og styret gikk derfor grundig igjennom av alle utgifts- og inntektsposter for å se hvor det var mulig å justere og redusere kostnader og inntekter. Vi landet til slutt på en økning på 9%, og vi ser at dette så langt er tilstrekkelig for å få holde Selskapet innenfor budsjettet for 2023 samtidig som målsetningen om å øke Selskapets økonomiske handlingsrom og sikkerhet i noen grad ivaretas. Hvis ikke kostnadsutviklingen endrer seg betraktelig i løpet av neste halvår, er det forventet at vi vil gjennomføre en økning også til neste årsskifte, men forhåpentligvis kun i tråd med konsumprisindeksen, KPI. Det bemerkes at felleskostnadene i flere år ikke en gang ble justert i tråd med konsumprisindeksen.

Avslutningsvis vil vi benytte anledningen til å takke for alle tilbakemeldinger fra beboerne. Vi i styret setter pris på både ros og ris. Vår viktigste prioritering er å sørge for at alle har et trivelig og sikkert bomiljø i Dæhlenengen Byggeselskap. Vi vil også minne om at vi alle har et kollektivt ansvar for å holde det pent og ryddig både i fellesarealene og vårt hageanlegg. Og husk, vær vennlige med hverandre!

## Styrets arbeid 2022/2023

### Brannsikkerhet

Nytt brannvarslingssystem er installert og satt i drift på alle selskapets adresser, unntatt Christian Michelsens gate 17a. Det nye brannvarslingsanlegget følger standarden NS3960:90. Installasjonen og driftsetting av det nye anlegget har vært et svært stort arbeid for styret.

Installasjonen av brannvarslingsanlegget er utført av selskapet Elektro Nettverk Service AS.

Nøkkelinformasjon om installasjonen:

- Installasjonen startet i august og var ferdig i januar.
- Det er installert tre meldere i de aller fleste av selskapets leiligheter.
- Etter ønske fra enkelte aksjonærer la styret tilrette for å installere trådløse brannmeldere istedenfor vanlige meldere i den enkelte leilighet. Det er installert trådløse meldere i 11 av leilighetene. Aksjonærene tilknyttet disse leilighetene har selv dekket tillegg i pris for installasjon av trådløse meldere. Videre ekstrakostnad for drift av de trådløse melderne blir dekket av et tillegg i fellesutgiftene for de aktuelle leilighetene.
- Det er installert meldere i alle fellesareal. Herunder loft, kjeller og trapperom.
- Det er installert meldere i utleielokalene som Vulkani Sushi og Heiaklubben disponerer.
- Det er installert betjeningspanel i alle oppganger.
- Alle meldere er koblet til sine respektive sentraler. Sentralene er montert i oppgangene i Christian Michelsens gate 24 og 34, Dælenenggata 21d og 23b, Fjellgata 46, og Stockholmsgata 29.



- Brannvarslingssystemet har automatisk viderekobling av alarm, hvis en alarm ikke blir avslått og tilbakestillt innen forhåndsbestemt tid.
- Det er laget og hengt opp godkjente orienteringsplaner i alle oppganger til bruk av vaktelskap og brannvesenet i alarmsituasjon.
- Entreprenøren har brukt styrerommet som base og pauserom i installasjonsperioden. Dette reduserte prisen for Selskapet da det ikke var nødvendig å leie inn arbeidsbrakke.
- Installasjonen kostet totalt kr 3 737 813 kr, inkl. utgangsmarkeringslys. Dette var i tråd med tilbud og kontrakt (ingen tillegg).
- Selskapet sparte et betydelig beløp (sekssifret), da styret selv kunne stille med arkitekt for utarbeidelse av digitalt grunnlag for orienteringsplanene.
- Selskapet har fått redusert sin forsikringspremie årlig med ca. 40 000 kr som følge av installering av NS:3960-godkjent brannvarslingsanlegg.

Idriftsetting av brannvarslingssystemet startet i januar med en innkjøringsperiode. I innkjøringsperioden ble systemet, instruksjoner og rutineene testet. Gjennom innkjøringsperioden ble det gjort flere justeringer med selve systemet og rutineene. Dette arbeidet skjedde i samråd med entreprenøren, firmaet som står for viderekobling til vaktelskapet, vaktelskapet, samt brannvesenet. Med mange brikker som skulle på plass, og flere aktører har det vært en stor koordineringsjobb.

Selskapet har 285 leiligheter. Det å sikre god kommunikasjon til alle beboere underveis har vært utfordrende. Det har vært viktig å nå ut til alle med den grunnleggende informasjonen, uten at den drukner i for mye detaljer. Styret har blant annet arrangert kurs med entreprenøren, med mulighet for beboerne til å stille spørsmål.

Selskapet har inngått følgende avtaler for drift av brannvarslingsanlegget:

- Elektro Nettverk Service AS: Drift av det fysiske anlegget. Herunder pålagt årlig kontroll av brannvarslingssystem og utgangsmarkeringsskilt.
- AddSecure for teknisk viderekobling av alarmer og meldinger fra brannvarslingsanlegget til vaktelskap.
- Avarn Security: Vaktelskap for oppfølging av brannalarmer. Er noe vi er pålagt for å ha et godkjent anlegg. Direkte kobling til brannvesen er også et alternativ, men koster betydelig mer, og er ikke like fleksibelt med tanke på å justere rutiner. Avarn var det rimeligste alternativet av de vaktelskapene vi fikk inn pris fra (ganske stor variasjon) og er også en seriøs og kjent aktør i markedet.

Avtalene er lagt ut på Vibbo i tråd med vedtak fra GF.

Leilighetene i Christian Michelsens gate 17a og 18 har, i motsetning til de øvrige leilighetene, to rømningsveier. Det er installert nye utadslående dører ut på gateplan i 17a og 18 samt brannklassifiserte dører fra baktrapp til leilighetene. Med de nye dørene er brannsikkerheten i 17a og 18 ansett som akseptabel innenfor dagens standarder, også uten nytt brannvarslingssystem.

Vi har installert brannvarslingssystem i Christian Michelsens gate 18. Det skyldes at Christian Michelsens gate 18 har felles kjeller med Fjellgata 50. Dermed ble Christian Michelsens gate 18 inkludert i brannvarslingssystemet for å ha et enhetlig system for hele den sammenhengende bygningsmassen.

Vi har ikke installert brannvarslingssystem i Christian Michelsens gate 17a. Christian Michelsens gate 17a er dermed det eneste bygget i Selskapet som står på nordsiden av



Christian Michelsens gate. Bygget er dermed frittstående fra all annen bygningsmasse i selskapet. Da brann- og eksplosjonsvernlovens krav til brannsikkerhet er ivaretatt for denne bygningen gjennom andre tiltak, valgte styret å utelate Christian Michelsens gate 17a fra denne runden med brannvarslingssystemet. Da bygget uansett må ha sin egen brannsentral, er det relativt greit å ta det som et selvstendig prosjekt på et eventuelt senere tidspunkt.

## Merking av inngangsdører og boder

I forbindelse med brannvarslingsanlegget har det kommet opp at alle inngangsdører til leiligheter må merkes med bruksenhetsnummer (bolignummer). Styret har derfor fått produsert dørmerking til alle inngangsdører og har nå hengt opp denne hos alle.

Det har også vært et problem at selskapet ikke har hatt en oversikt over hvilke boder som tilhører hvilke leiligheter. Derfor er det bestilt små skilt med leilighetsnummer til bodene. Disse er utdelt til alle beboerne, og beboerne skal selv henge opp skiltene på bodene i kjeller og på loft. Det er mange som ennå ikke satt opp sine skilt, og vi oppfordrer til at dette gjøres så snart som mulig.

## Vedlikehold av vinduer

Med mandat fra generalforsamlingen i fjor har styret pålagt 190 aksjonærer vedlikehold av vinduer. De aktuelle aksjonærene fikk følgende valg for vinduer som ble pålagt vedlikehold:

- Bekoste maling av vinduene i styrets regi.
- Bekoste utskifting av vinduene.
- Selv male vinduene.

306 vinduer ble malt i styrets regi. Jobben ble utført av firmaet Alfa Malermesterfirma AS. Styret hadde på forhånd innhentet tilbud fra flere firmaer. Malerfirmaet startet i uke 33 og ble ferdig i uke 39. Malerfirmaet lånte styrerommet som pauserom. Dette for å spare utgifter til arbeidsbrakke. I arbeidet ble det brukt lift. Malerfirmaet hadde enkelte mindre uhell med liften, som forårsaket noen mindre skader på vår bygningsmasse. Disse skadene ble utbedret, noe som ble bekostet av malerfirmaet.

Ca. 40 vinduer ble skiftet av firmaet Takst & Vindu Spesialisten AS. Styret hadde på forhånd innhentet tilbud fra flere firmaer. Aksjonærene bestilte og koordinerte selv direkte med firmaet.

Ca. 100 vinduer ble malt av aksjonærene selv.

## Tilsyn av ildsted og feiing

I månedene februar/mars utførte kommunen tilsyn av ildsted i leilighetene, samt feiing i de pipeløpene det var nødvendig. Kommunens oversikt over hvilke leiligheter som hadde ildsted var hadde store feil. Styret måtte derfor på forhånd kartlegge hvilke leiligheter som hadde ildsted og ikke. Mange svarte raskt ved hjelp av håndsopprekning på vibbo. De som ikke svarte på denne fikk en epost. De som ikke svarte på epost ble oppringt av styret.



Den generelle tilbakemeldingen fra tilsynet er at det så veldig bra ut hos oss. Ingen avvik på ildsteder eller skorsteiner. Flere leiligheter hadde dog et gammelt brannslukningsapparat. I skrivende stund organiseres en fellesbestilling på vegne av aksjonærene.

## Varmtvann

I enkelte av oppgangene er det utfordringer med vekslende vanntemperatur. Styret har tidligere år, i samråd med rørlegger, forsøkt ulike utbedringer uten hell. Vi har engasjert en ny rørlegger som feilsøker og forsøker ulike utbedringer i Stockholmsgata 27 og 33. Dette er et arbeid som fortsatt pågår i samråd med de aktuelle beboerne. Merk at dette er problemer som kan ha mange ulike forklaringer, og som det er svært vanskelig å komme til bunns i.

## Telia

Telia står for leveranse av TV-signaler og Internett. Enkelte beboere har meldt fra til styret at de ikke er fornøyde med leveransen fra Telia. Styret gjennomførte i november en enkel kartlegging ved håndsopprekning på Vibbo. Blant de som svarte var det relativt mange som svarte at de hadde opplevd problemer. Flere av beboerne har uttrykt frustrasjon, en frustrasjon styret deler. Styret har jevnlig vært i kontakt med vår bedriftskontakt i Telia for å se hva vi kan gjøre med problemene. I februar arrangerte styret en kveld der Telia var på besøk. Der kunne beboerne komme direkte til Telia med sine problemer. Styret håper nå de fleste problemene har løst seg, og at beboerne har fått den oppfølgingen de trenger fra Telia.

## Dugnad

Det er blitt arrangert én vårdugnad og én høstdugnad. Noen stikkord er: generelt hagestell, rensing av ugress fra veiene, kasting av hensatte gjenstander fra fellesarealene, klipping av utskudd fra lindetrærne, maling. Etter dugnaden har deltakerne samlet seg til enkel grillmat og drikke. Styret setter stor pris på oppmøte fra store og små, og håper at den sosiale biten også blir satt pris på.

## Andre arrangementer

17. mai var det flaggheising med korps fra Sofienberg Musikkorps.

12. juni ble det arrangert bakgårdsmarked. Her kunne beboerne selge hva de måtte ønske av stort og smått.

27. november ble det arrangert julelystenning med korps fra Sofienberg Musikkorps, gløgg og pepperkaker. Nissen og hans hjelper delte ut en liten overraskelse til barna. Rundt 100 beboere møtte opp.



**Ting til kommende styre**

- Brannslukningsapparat i fellesareal.
- Videreutvikling av prosjekt uteområder, basert på innspill fra beboere.
- Oppfølging av vedlikeholdsplan.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak inntekter knyttet til antenneleie og andre inntekter. Se note 3 for ytterligere spesifisering.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til forsikring, kommunale avgifter, energi/fyring og TV-anlegg/bredbånd enn forventet.

Finanskostnader er merkbart høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak de gjentatte renteøkningene.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 444 929.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 990 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Dæhlenengen Byggeselskap AS.

### Lån

Dæhlenengen Byggeselskap AS har 3 lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 9% økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Dæhlenengen Byggeselskap AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet Dæhlenengen Byggeselskap AS for som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av boligaksjeselskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better  
working world

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

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

Bodø, 24. mars 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: VFWBN-4ELIS-HE7AY-5GZG5-6B2FY-320WU



## DÆHLENGEN BYGGESELSKAP AS ORG.NR. 933 893 863, KUNDENR. 7321

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 782 614	3 665 411	3 630 084	3 930 144
Innkrevde felleskostnader	2	9 407 953	8 791 801	9 394 916	10 429 856
Innbetalinger		0	1 130	0	0
Antenneanlegg		119 493	99 152	75 000	125 000
Andre inntekter	3	44 180	10 800	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>13 354 240</b>	<b>12 568 294</b>	<b>13 100 000</b>	<b>14 485 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-561 368	-545 841	-586 800	-660 800
Styrehonorar	5	-285 000	-285 000	-285 000	-235 000
Avskrivninger	14	-35 788	-17 375	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 391	-14 338	-15 000	-15 312
Forretningsførerhonorar		-381 165	-371 850	-383 000	-400 000
Konsulenthonorar	7	-19 742	-8 641	-30 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-4 983 217	-2 517 070	-5 100 000	-990 000
Forsikringer		-854 979	-789 444	-835 500	-941 300
Kommunale avgifter	9	-2 002 670	-1 911 549	-1 962 059	-2 240 808
Energi/fyring		-1 390 151	-1 236 252	-1 171 500	-1 541 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 351 319	-1 131 051	-1 236 000	-1 443 209
Andre driftskostnader	10	-728 877	-858 342	-760 500	-599 584
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-12 608 666</b>	<b>-9 686 753</b>	<b>-12 365 359</b>	<b>-9 102 013</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>745 574</b>	<b>2 881 541</b>	<b>734 641</b>	<b>5 382 987</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		201 045	418 679	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>946 619</b>	<b>3 300 220</b>	<b>734 641</b>	<b>5 382 987</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	87 479	85 428	85 000	80 000
Finanskostnader	12	-1 203 038	-840 868	-471 000	-1 513 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 115 559</b>	<b>-755 440</b>	<b>-386 000</b>	<b>-1 433 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-168 940</b>	<b>2 544 780</b>	<b>348 641</b>	<b>3 949 987</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	2 544 780		
Fra annen egenkapital		-168 940	0		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	53 890 681	53 890 681
Tomt		1 481 400	1 481 400
Andre varige driftsmidler	14	250 304	16 926
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>55 622 384</b>	<b>55 389 007</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		1 278 456	1 110 863
Andre kortsiktige fordringer	15	17 941	25 690
Driftskonto OBOS-banken		618 074	344 397
Skattetrekkskonto OBOS-banken		18 107	17 697
Sparekonto OBOS-banken		164	199
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 932 741</b>	<b>1 498 845</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 555 126</b>	<b>56 887 852</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	16	593 900	593 900
Annen egenkapital	17	16 628 730	16 797 670
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>17 222 630</b>	<b>17 391 570</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	39 838 384	39 140 087
Annen langsiktig gjeld	19	6 300	6 300
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>39 844 684</b>	<b>39 146 387</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		392 831	84 485
Skyldige offentlige avgifter	20	36 480	35 995
Påløpte renter		9 168	4 609
Annen kortsiktig gjeld	21	49 333	224 805
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>487 812</b>	<b>349 895</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 555 126</b>	<b>56 887 852</b>



14

Dæhlenengen Byggeselskap AS

Pantstillelse	22	67 800 000	65 300 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2023

Styret i Dæhlenengen Byggeselskap AS

Anders Lager

Håvard Bratland Karlsen Elise Morch Sørensen

Nils Gunnar Skretting

Arne Lyngstad Sund

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i



pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 037 555
Kapitalkost. lån 2	921 746
Lokale	340 428
Bod	17 500
Eiendomsskatt	12 820
Kapitalkostnader på IN-lån	2 822 280
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	30 155
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	8 433
Overført til kapitalkostnader	-3 782 614
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 408 303</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Bod	-350
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 407 953</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Depositum	22 300
Nettinnbetalinger	6 750
Salg nøkler	14 000
Viderefakturerte faktura fra Oslo Kommune	1 130
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>44 180</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-394 661
Påløpte feriepenger	-49 333
Arbeidsgiveravgift	-104 268
Pensjonskostnader	-10 498
Yrkesskadeforsikring	-2 607
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-561 368</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 285 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 14 003, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 391.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 950
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 792
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-19 742</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-335 674
Drift/vedlikehold VVS	-11 537
Drift/vedlikehold elektro	-306 213
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-215 247
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 906 938
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-163 877
Egenandel forsikring	-38 000
Kostnader dugnader	-5 731
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 983 217</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Selskapet har også gjort en betydelig investering i nytt brannvarslingsanlegg, som havner i denne kategorien.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-23 922
Vann- og avløpsavgift	-1 253 333
Feieavgift	-61 133
Renovasjonsavgift	-664 283
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 002 670</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-30 395
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 093
Driftsmateriell	-18 209
Renhold ved firmaer	-531 974
Andre fremmede tjenester	-37 786
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 625
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 003
Andre kontorkostnader	-6 199
Telefon, annet	-40 305
Drivstoff biler, maskiner osv.	-4 398
Kontingenter	-2 650
Gaver	-1 015
Bank- og kortgebyr	-3 016



Velferdskostnader	-24 209
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-728 877</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 619
Renter av sparekonto i OBOS-banken	98
Kundeutbytte fra Gjensidige	82 762
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>87 479</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-547 849
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-196 119
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-55 280
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-88 301
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 226
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-303 263
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 203 038</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

Tomten er eiet.

Gnr.227/bnr.26 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel		
Tilgang 2017	27 500	
Avskrevet tidligere	-22 900	
Avskrevet i år	-4 599	1
Tørketrommel		
Tilgang 2015	27 149	
Avskrevet tidligere	-27 148	1
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	32 875	
Avskrevet tidligere	-27 175	
Avskrevet i år	-5 699	1



Vaskemaskin		
Tilgang 2018	26 500	
Avskrevet tidligere	-19 875	
Avskrevet i år	-5 300	1 325
Avfallsanlegg		
Tilgang 2022	269 166	
Avskrevet i år	-20 190	248 976
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>250 304</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-35 788</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	17 941
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>17 941</b>

**NOTE: 16****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 593 900

fordelt på 5939 aksjer à kr 100.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	15 895 876
Egenkapital fra IN tidligere år	1 298 697
Egenkapital fra IN 2022	201 045
Reduksjon EK fra IN	-766 888
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>16 628 730</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 01.07.22 var 2,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-5 200 000
Nedbetalt tidligere	662 296
Nedbetalt i år	4 537 704

0

Obos-banken



19

Dæhlenengen Byggeselskap AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 01.07.22 var 2,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018

-8 000 000

Nedbetalt tidligere

758 383

Nedbetalt i år

7 241 617

0

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 01.07.22 var 2,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021

-1 000 000

Nedbetalt tidligere

18 126

Nedbetalt i år

981 874

0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022

-17 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

300 817

-16 699 183

OBOS-Banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,20 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015

-36 313 978

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

15 751 717

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

2 304 586

Nedbetalt tidligere, IN

1 104 372

Nedbetalt i år, IN

151 516

-17 001 787

Lånet er et serielån.

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

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,20 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig, 2015

-12 333 125

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

5 217 797

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

734 060

Nedbetalt tidligere, IN

194 325

Nedbetalt i år, IN

49 529

-6 137 414

Lånet er et annuitetslån.

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

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-39 838 384**

Vedlegg 1

33 av 43

7321 Årsrapport.pdf

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Obligasjoner 9 stk a kr.700	-6 300
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-6 300</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-18 107
Skyldig arbeidsgiveravgift	-18 373
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-36 480</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-49 333
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-49 333</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	39 838 384
Beregnete IN-forpliktelser	732 854
<b>TOTALT</b>	<b>40 571 238</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	53 890 681
Tomt	1 481 400
<b>TOTALT</b>	<b>55 372 081</b>



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80486474. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04** og **30.10** på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## Dæhlenengen Byggeselskap AS – Vedlikeholdsplan

2023-03-23

Nedenfor listes bygningsdeler og områder som på en eller annen måte har behov for vedlikehold. Det har blitt gjort et forsøk på å få med så mye som mulig av det felles anlegget, som er selskapets anliggende. Hver aksjonær er ansvarlig for det som er innenfor den enkelte leilighet, og dette er derfor ikke tatt med i selskapets vedlikeholdsplan.

'*Vurdert tilstand*' baseres i hovedsak på skjønn, og i noen tilfeller rapporter utført av eksterne parter (f.eks. el-anlegget). Det er mulig det fremover trengs ytterligere tilstandsvurderinger utført av fagpersoner for enkelte områder.

For å angi '*sist utført utbedring*' har selskapet en redegjørelse som strekker seg tilbake til ca 2004. Hva som har blitt utført før den tid baserer seg på antakelser, eller angitt som ukjent. For å angi ' *neste utbedring*' har styret basert seg på Byggforskeriets fagblad 700.320 - *Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler*, utarbeidet av SINTEF. Anbefalingene der angis med 3 ulike intervall, kort, middels og langt. Vi har lagt oss på det lange intervallet, da vi befinner oss i en region med relativt snille klimatiske utfordringer (hvis man sammenligner med resten av Norge). Påkjennningene anses generelt som små eller middels, og teknisk kvalitet er i hovedsak god eller meget god. Dette gir ifølge tabellen til høyre anledning til å bruke det lange vedlikeholdsintervallet.

Tabell 331  
Eksempel på hvordan kvalitet og påkjenninger påvirker levetid

Teknisk kvalitet	Påkjenninger			
	Små	Middels	Store	
Lav	Middels	Kort	Kort	
God	Lang	Lang	Middels	
Meget god	Lang	Lang	Middels	

Når det gjelder '*estimert kostnad*' er det angitt der vi har tidligere tilbud eller erfaringer å sammenligne med. Det er ikke innhentet spesifikke tilbud knyttet til de enkelte vedlikeholdsoppgavene. Dette vil bli gjort i forbindelse med at utførelse i planen nærmer seg. De estimerte kostnadene er angitt i prisnivå 2022. Det er ikke planlagt noen oppgaver for utførelse i 2023. I forbindelse med kommende års budsjettarbeid bør det ses på mulighet for å ta tak i prioriterte prosjekt, og innhente prisestimat eller tilbud.

Listen innefatter ikke årlig vedlikehold - som hagestell, inspeksjon av brannvarslingsanlegg, renhold etc.

Nye prosjekt som tilfører anlegget en ny funksjonalitet (f.eks. oppgradering av uteområde eller annen type ventilasjon) er ikke tatt med som vedlikeholdsoppgaver, men listet til slutt som mulige nye investeringer. Her kan det også komme flere forslag fra både kommende styre eller GF.

Denne vedlikeholdsplan bør ses som et levende dokument, der det tillates å gjøre forandringer og tilføyelser alt etter som tiden går og nye behov og forutsetninger melder seg. I tråd med saksframstilling i GF 2022 anbefales at kommende styre legger frem planen i redregjørelsen til GF, og gir en årlig statusoppdatering.



Bygningsdel	Vurdert tilstand	Sist utført utbedring	Neste utbedring	Estimert Kostnad	Kommentar
Drenering	Generelt god, med noen «problem»-områder	2017	Usikker på behov		Utført i nedre deler av bakgårdene. Noen problemer med fukt i Dæleneggata 27B.
Konstruksjon (søyler og bjelker)	God	Antatt fra byggeår	Ingen		
Yttervegger, sokkel mot terreng	God. Ingen synlige skader på puss. Nymalt	Malt 2020	Maling i 2035	300 000	Gjelder maling og pussoverflate. For fuktproblematikk, se drenering.
Yttervegger, teglmur	God	Antatt fra byggeår	Ingen		Evt omfuging anbefales med 60 års intervall. Anses ikke nødvendig.
Vinduer, kjellere	Mindre god. Trenger maling og evt utskifting.	Ukjent	Prioritert. 2025	Ikke kjent	Det bør foretas et prosjekt på å kartlegge og få tilbud på utbedring av kjellervinder.
Vinduer, fellesarealer	OK	2022	2032		Gamle vinduer, som anses ok. Malt 2022.
Vinduer, trapperom	God	Antatt tidlig 90-tall	Usikker på behov		Aluminiums vinduer som er 'vedlikeholdsfrie'.
Takvinduer trapperom	Mindre god. Oppstår jevnlig lekkasjer.	2017-2018	Prioritert. 2023	10 000 per trapperom	Kontinuerlige utbedringer utført. Sjekkes annethvert år, avtale med Kaarud AS. Evt utskifting kan vurderes.
Vinduer, leiligheter	Variende	2022	2027	150 000	Bør planlegges felles malerprosjekt med 5 års intervall, som foregår av en gjennomgang av fagperson. Hovedkostnad tas av aksjonærer.
Ytterdører, hoveddører	Mindre god. Generelt slitte i overflater, og noen også i funksjon.	Antatt fra tidlig 90-tall	Prioriteres hvis ønsket av GF	3,6 mill	4 dører inkl. overfelt ble byttet i 2022, til tredører etter original forlaga. Stor estetisk oppgradering.
Ytterdører, kjellerdører	God	2013	2030 (maling) 2055 (utskifting)		Nye dører i 2013. Kontinuerlig justering og smøring av vaktmester.
Porter gårdsrom	God	2013	2030 (maling) 2055 (utskifting)		Nye porter i 2013. Kontinuerlig justering og smøring av vaktmester.



Dører kjellere og loft	God	2015	2032 (maling)	Vurdering tas på senere tidspunkt.
Innervegger kjellere	Generelt OK. Mindre god enkelte steder.	ukjent	Prioritert 2025	Christian Michelsens gt 26 har setningsskader. Vegger har skader som bør repareres. Maling kan vurderes generelt av estetiske grunner.
Bodvegger og dører, kjellere	OK	Antatt fra byggeår	Ingen	Boder i kjeller er av litt varierende kvalitet, ubehandlet og malt tre. Anses ikke nødvendig å utbedre. Maling kan vurderes av estetiske grunner.
Bodvegger og dører, loft	OK	Antatt fra byggeår	Ingen	Boder på loft er av OK kvalitet, ubehandlet tre. Anses ikke nødvendig å utbedre.
Inngangsdører til leiligheter	OK	Ukjent år på skifte. Malt 2017/18	2028 (maling) 2050 (utskifting)	Nye dører til baktrapp CM 17A og 18 i 2021.
Vegger og himling trapperom	God	Malt 2017/18	2028 (maling)	Bør males med ca 10-15 års intervall
Etasjeskiller (dekker)	God	Antatt fra byggeår	Ingen	Har ikke dagens krav til lydgiennomgang, men ok ellers.
Gulv på grunn (kjeller)	Generelt god, med noen «problem»-områder	2017	Prioritert. 2025	Noen utbedringer lokalt bør foretas, i Christian Michelsens gt.
Gulv loft	God	Antatt fra byggeår	Ingen	
Gulv trapperom	God	Ny vinyl 2017/18	2045	
Yttertak, tekking	God	Ny taktekkning 2008/09	2068	Sjekkes annethvert år, avtale med Kaarud AS. Løse taksteiner etc utbedres jevnlig.
Yttertak, beslag, renner, nedløp etc	God	Nytt i 2008/09	2038	Noen eldre nedløp her og der bør sjekkes og evt utbedres tidligere.
Piper og røykrør	God	Nye rør 2009. Piper 2021.	2049	Piper sjekkes annethvert år, avtale med Kaarud AS. Kontinuerlig utbedringer ved behov.



Brannbalkonger	Dårlig	Antatt fra byggeår	Prioritert. 2024		Brannbalkonger er i dårlig stand og bør fjernes. Det bør foretas et prosjekt på å kartlegge og få tilbud på arbeidet.
Balkonger, konstruksjon og rekkverk	God	2010/11	2045		Aksjonærenes ansvar for vedlikehold av balkonger og kostnad for dette bør klargjøres i vedtektene.
Balkonger, tregulv	Variierende	Varierer			Bør oljes hvert 3 år, aksjonærs ansvar.
Trapper til inngangsdører	Delvis ok, delvis dårlig	Antatt fra byggeår	Usikker på behov		Enkelte trapper er i dårlig stand og bør utbedres. Dog ikke kritisk, mest estetisk. Bør ses i sammenheng med evt utskifting av dører
Trapper i uteområdet	OK	Antatt fra byggeår	Ingen		Trapper i uteområder anses OK.
Rekkverk trapperom	God	Antatt fra byggeår, malt 2017/18	2028 (maling)		
Asfalt utomhus	Variierende, delvis i dårlig stand.	Ukjent	2027		Bør foretas en vurdering på reasfaltering av overflater i gårdsrom og inngangssoner.
Postkasser	God	Ukjent			Ansese ikke nødvendig å legge inn i plan.
Låsesystem nøkler	OK	Ukjent	Usikker på behov	Antatt høy	Nøkkelsystemet (kjeller og loft) er utgått, bør skiftes ifølge leverandør.
Porttelefon, tags (APTUS systemet)	God, men med noen driftsutfordringer	2013	Usikker på behov	Antatt høy	Sårbart system.
Felles røranlegg, soil og vann	God	2004-2006	2040		Røranlegget anses ha fortsatt lang levetid.
Varmtvannsberedere	OK	2004-2006	2026		Normal levetid er ca 20 år. Bør foretas en vurdering av dem innen den tid.
Bunnledninger	God	2016	Usikker på behov		
Vaskemaskiner og tørketromler	Variierende	2023	Kontinuerlig		Utskiftes kontinuerlig ved behov. Årlig budsjettpost 180 000.-



Elektrisk anlegg fellesareal	OK, med enkelte TG2-avvik som bør utbedres	2022	Resterende TG2 avvik: 2024 Deretter kontinuerlig vedlikehold for å holde standarden	150 000 (utbedring resterende TG2-avvik)	I 2019 utførte Elsjekk AS en omfattende elkontroll i fellesarealene. Det ble påvist avvik rangert fra TG1 til TG3, hvor TG3 er det mest alvorlige. I 2022 ble alle TG3-, og en del av TG2-avvikene utbedret. Alle varmtvannsberedere fikk også fastkoblet strøm etter pålegg fra Elvia.
Belysning trapperom	God	2016		720 000	Bytte til LED og automatisk avstenging bør vurderes.
Belysning kjeller og loft	Mindre god				2013: belysning på fasader 2020: effektbelysning trær og pullerter midtpark
Belysning utendørs	God	2013, 2020			
Brannvarslingsanlegg	God	2022	Detektorer 2034 Sentralutstyr 2050		

## Nye prosjekt / Ønskeliste for investeringer

Bygningsdel/Prosjekt	Beskrivelse	Estimert Kostnad	Kommentar
Ventilasjon	Det har lenge vært et ønske fra beboere om bedre ventilasjon. Flere styrer har undersøkt saken, uten å finne en god løsning på dette, som med sikkerhet vil kunne fungere. Derfor har det ikke blitt lagt frem som prosjekt, eller vært prioritert av styret i siste periode.		Hvis GF vil at det skal arbeides med dette tema som nytt prosjekt anbefales det at det settes ned en arbeidsgruppe, utenom styret, til å se på mulige løsninger.
Oppgradering av uteområder	Det har gjennom åren kommet flere ønsker om nye tiltak i uteområdene. F.eks. låsbare sykkeliskur, pizzaovn, flere benker og sitteplasser, veksthus, rekkverk mot Christian Michelsens gt og Fjellgata mm.		GF 2022 antok en strategi om å avsette en årlig budsjettpost på ca 200 000 kr, til bruk av oppgradering av uteområdene. Hva som skal prioriteres og satses på avgjøres av styret på bakgrunn av innspill fra beboere, forslag i GF, samt vurdering av kostnader.



## SITATER BRANNSIKRING

### Brannsikkerhet

Vi har fått laget en brannrapport som kartlegger hvilke tiltak som bør gjøres for å bedre brannsikkerheten i aksjelaget. Styret vil foreslå en større oppgradering som aksjonærene skal stemme over ved ekstraordinær generalforsamling EGF. Dette vil kreve et større låneopptak på flere millioner kroner som blant annet inkluderer et moderne brannvarslingsanlegg.

(Årsmøte 2020, s 10/33)

### Loftutredningen

1. Borettslaget står overfor en større utbedring hva gjelder brannsikkerhet og brannvarslingsanlegg. Se egen sak for generalforsamlingen. Det vil derfor ikke bli knyttet utgifter til økt brannvarslingsanlegg for utbygger da dette vil falle inn under borettslagets planer.

2. Utbygging av loft vil kreve at samtlige leiligheter i de oppganger som blir berørt av loftsutbygging må tilfresstille karvet til bodareal som settes i TEK 17.

(Utredningen fra loftgruppen, EGF 2020, s 53/77)

### EGF uten brannsikring

(Innkalling til ekstraordinært årsmøte, 2020, s 2/77)

### Brannsikkerhet

Styret har kommet til den konklusjon at vi ikke kan unnlate å gjennomføre disse tiltakene, jfr §8 i forskrift om brannforebygging. Derfor fremmer vi ikke dette som en egen sak på GF som det kan stemmes over. Et nei fra aksjonærene hadde fått konsekvensen at styret måtte gå av, da vi ikke kunne stått ansvarlige for å ikke oppfylle krav i forskriften, særlig når vi er blitt gjort klar over vårt ansvar.

Forskriften gjelder for oss på lik linje som en lov.

(ÅM 2021, s 8/59)

### § 8. Oppgradering av byggverk

Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor **en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme** (min uthevnning).

(Forskrift om brannforebygging, Lovdata)

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger **ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje** (min uthevnning), samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

(Årsmøte 2020, s 28/35)



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 26.04.23

**Selskapsnummer:** 7321 **Selskapsnavn:** Dæhlenengen Byggeselskap AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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