



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 06.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 878 436	13 555 285
Sum inntekter		14 878 436	13 555 285
Kostnader			
Lønnskostnad		813 546	846 368
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 243	35 788
Annen driftskostnad		8 624 785	11 726 511
Sum kostnader		9 466 574	12 608 666
Driftsresultat		5 411 861	946 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		95 631	87 479
Sum finansinntekter		95 631	87 479
Annen finanskostnad		1 935 451	1 203 038
Sum finanskostnader		1 935 451	1 203 038
Netto finans		-1 839 820	-1 115 559
Resultat før skattekostnad		3 572 041	-168 940
Årsresultat		3 572 041	-168 940
Totalresultat		3 572 041	-168 940
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 572 041	-168 940
Sum overføringer og disponeringer		3 572 041	-168 940



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 372 081	55 372 081
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		222 060	250 304
Sum varige driftsmidler		55 594 141	55 622 384
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		55 594 141	55 622 384
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 399 325	1 296 397
Sum fordringer		1 399 325	1 296 397
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 109 190	636 344
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 109 190	636 344
Sum omløpsmidler		2 508 515	1 932 741
SUM EIENDELER		58 102 656	57 555 126

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		593 900	593 900
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		593 900	593 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 200 771	16 628 730
Sum opptjent egenkapital		20 200 771	16 628 730
Sum egenkapital		20 794 671	17 222 630
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 327 715	39 838 384
Øvrig langsiktig gjeld		6 300	6 300
Sum annen langsiktig gjeld		36 334 015	39 844 684
Sum langsiktig gjeld		36 334 015	39 844 684
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		475 416	9 168
Leverandørgjeld		408 774	392 831
Skyldige offentlige avgifter		37 832	36 480
Annen kortsiktig gjeld		51 948	49 333
Sum kortsiktig gjeld		973 970	487 812
Sum gjeld		37 307 985	40 332 496
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 102 656	57 555 126



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395955

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 25.04.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 30.05.2024

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
DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 878 436	13 555 285
Sum inntekter		14 878 436	13 555 285
Kostnader			
Lønnskostnad		813 546	846 368
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 243	35 788
Annen driftskostnad		8 624 785	11 726 511
Sum kostnader		9 466 574	12 608 666
Driftsresultat		5 411 861	946 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		95 631	87 479
Sum finansinntekter		95 631	87 479
Annen finanskostnad		1 935 451	1 203 038
Sum finanskostnader		1 935 451	1 203 038
Netto finans		-1 839 820	-1 115 559
Resultat før skattekostnad		3 572 041	-168 940
Årsresultat		3 572 041	-168 940
Totalresultat		3 572 041	-168 940
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 572 041	-168 940
Sum overføringer og disponeringer		3 572 041	-168 940



Organisasjonsnr: 933 893 863
DÈHLENGEN BYGGESELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 372 081	55 372 081
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		222 060	250 304
Sum varige driftsmidler		55 594 141	55 622 384
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		55 594 141	55 622 384
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 399 325	1 296 397
Sum fordringer		1 399 325	1 296 397
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 109 190	636 344
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 109 190	636 344
Sum omløpsmidler		2 508 515	1 932 741
SUM EIENDELER		58 102 656	57 555 126
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		593 900	593 900
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	593 900	593 900
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	20 200 771	16 628 730
Sum opptjent egenkapital	20 200 771	16 628 730
Sum egenkapital	20 794 671	17 222 630
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 327 715	39 838 384
Øvrig langsiktig gjeld	6 300	6 300
Sum annen langsiktig gjeld	36 334 015	39 844 684
Sum langsiktig gjeld	36 334 015	39 844 684
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	475 416	9 168
Leverandørgjeld	408 774	392 831
Skyldige offentlige avgifter	37 832	36 480
Annen kortsiktig gjeld	51 948	49 333
Sum kortsiktig gjeld	973 970	487 812
Sum gjeld	37 307 985	40 332 496
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	58 102 656	57 555 126



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7321

Dæhlenengen Byggeselskap AS



Velkommen til generalforsamling i Dæhlenengen Byggeselskap AS

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

Dato for generalforsamlingen:

25. april 2024 kl. 18:00, Flerbrukshus Helgesensgate 62.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Felling av trær i østre bakgård
8. ENDRING/TILFØYNING TIL VEDTEKTER §14 STYRET.
9. ENDRING/JUSTERING AV VEDTEKT § 14 STYRET
10. Utarbeidelse av businesscase for nødvendig utskiftning av LED lys
11. Endring i vedtekter §14 Styret
12. RETNINGSLINJER FOR VALGKOMITEEN
13. Innhente tilbud / Oppussing av bad
14. Utredning av og mulige forslag til endring av ordningen med vaskekjeller
15. Hagegruppe
16. Oppgradering av uteområder - Sykkelskur
17. Valg av tillitsvalgte
18. 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 eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble 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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 7321 Årsrapport 2023.pdf
- 2. Vedlikeholdsplan DBS.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tidligere år har styrets godtgjørelse vært satt til 285.000 kr. Til tross for omfattende arbeidsbelastning for styret, gikk styret inn for å redusere styrehonoraret på forrige årsmøte, og det ble satt til 235.000 kr.

Denne reduksjonen i styrehonoraret ble gjort for å holde kostnadsnivået i selskapet nede i en tid preget av økte utgifter både for Selskapet og aksjonærene.

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

Styrets innstilling



Som følge av økte utgifter og økning av fellesutgiftene vil styret, i strid med generalforsamlingens henstilling, foreslå å videreføre det reduserte styrehonoraret på 235.000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 235.000 kr

Sak 7

Felling av trær i østre bakgård

Forslag fremmet av:

Ingeborg Landfald

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke dette forslaget.

Styret er klar over at noen av trærne i bakgårdene tidvis er et viktig tema for enkelte aksjonærer. Ikke sjelden ønskes trær felt for å få bedre med sollys på balkonger, men andre ønsker å bevare trærne fordi de bidrar til trivsel på fellesområder. Styret ønsker ikke å ta noen forhastede avgjørelser, som også kan skape uønskede dominoeffekter. Om det derimot viser seg at det er behov for å felle trær på grunn av sikkerhetsårsaker, vil vi ta stilling til det. Uansett må det avklares om offentligrettslige regler legger begrensninger på Selskapets handlefrihet på dette punkt.

På denne bakgrunn innstiller styret på at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Felle to trær som står ute i østre bakgård, inn mot Fjellgata 46



Sak 8

ENDRING/TILFØYNING TIL VEDTEKTER §14 STYRET.

Forslag fremmet av:

Kjersti Wanggaard Nilsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

For å sikre forsvarlig drift og beboerinnyttelse på aksjelagets internkontroll er det behov for å ha mer åpenhet om innholdet og drift i henhold til denne. Jeg ønsker derfor at internkontrollen med sine vedlegg i henhold til forskrifter lages (om den ikke finnes) og tilgjengelig gjøres for beboerne i Dæhlenengen byggeselskap for å sikre at nødvendig og lovpålagt dokumentasjon kommer på plass og følges opp av aksjelagets styre slik det er krav om.

Hva er internkontroll? Internkontroll er systematiske tiltak som skal sikre at boligselskaper planlegger, organiserer, utfører og vedlikeholder virksomheten sin i samsvar med helse-, miljø og sikkerhetslovgivningen (HMS).

Det er et lovkrav for alle bedrifter og boligselskap å ha en skriftlig internkontroll, dette reguleres i internkontrollforskriften og arbeidsmiljøloven § 3-1. Styret i Dæhlenengen byggeselskap plikter å sikre en tilfredsstillende internkontroll, det vil si kartlegge hvilke ulykker og uønskede hendelser som kan inntreffe, og sørge for å gjennomføre tiltak som hindrer at så skjer. Å jobbe forebyggende og systematisk med brannsikring utgjør en stor del av dette, og det skal dokumenteres skriftlig. Det siste året har vi opplevd at nødutganger ikke brøytes frem og at oppstillingsplass for brannbil og branngater ikke måkes frem, i tillegg har det vært flere farlige situasjoner med fare for takras fra våre tak. Jeg tror mange i dette aksjelaget har god erfaring med slikt arbeid fra respektive arbeidsplasser og at vi kan få på plass et bedre system med en mer åpenhet rundt hvordan vi ønsker å drifte aksjelaget vårt og tror derfor at åpenhet og beboerinnyttelse vil være hensiktsmessig for å få fortgang i arbeidet og å sikre at systemet fungerer slik det er tiltenkt. Ansvar vil fortsatt ligge på styret (som i dag), men med en større åpenhet vil vi komme raskere til et felles mål. Derfor ønsker jeg at denne åpenheten om tilgjengeliggjøring av interkontroll og avvikhåndtering føres inn som en del av vedtektene våre.

Vedtektene sier i dag

«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»

Innstilling: Teksten endres til:

«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 plikter å holde byggeselskapets internkontroll tilgjengelig for aksjelagets beboere, for å sikre kjennskap, påvirkningsmulighet og å sørge for at eventuelle avvik kan meldes inn, loggføres og håndteres i et hensiktsmessig system. Alle avvik på aksjelagets internkontroll skal loggføres og behandles på styremøter og aksjonærene besvares skriftlig med korrigerende tiltak for å hindre at tilsvarende avvik oppstår i fremtiden. Styret oppdaterer internkontrollen og varsler aksjonærene fortløpende om endringer og tiltak».

Styrets innstilling



Styret støtter ikke dette forslaget, noe det er flere grunner til:

For det første kjenner styret seg ikke igjen i beskrivelsen av utfordringer som følger av punktet om sakens bakgrunn, som ikke er dekkende. I vinter falt det store snømengder på svært kort tid. Dette skapte utfordringer, ikke kun i vår bakgård, men også ellers i landet.

For det andre er forslaget til vedtektsendring uklart både hva gjelder dets innhold og hvilke konsekvenser som eventuelt vil følge av det. Styret stiller spørsmål ved hva det betyr at "alle avvik på aksjelagets internkontroll skal loggføres og behandles på styremøter...". Det er uklart om "alle avvik" omfatter ethvert alarmvarsel, plassering av gjenstander i fellesareal (for eksempel hensettelse av sykler eller møbler i oppgangen), naboklager, biler som parkerer utenfor port eller en skade i forbindelse med en forsikringssak. Dette er bare for å nevne enkelte sakstyper som dukker opp jevnlig. Hvis forslaget skal ramme så vidt, noe ordlyden tilsier, vil det være en svært upraktisk og lite hensiktsmessig regel.

For det tredje vil forslaget uansett medføre merarbeid for styret uten at det vil kaste noe positivt av seg. Styret følger jevnlig opp saker som oppstår og henvendelser som kommer inn. Ved at vi må behandle enhver sak på et styremøte, som det ikke alltid er behov for, samt informere beboere om tiltak, vil det kreve mye mer tid enn det som kan forventes av ordinært styrearbeid.

Styret innstiller på at dette forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Vedtektenes §14: «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 plikter å holde byggeselskapets internkontroll tilgjengelig for aksjelagets beboere, for å sikre kjennskap, påvirkningsmulighet og å sørge for at eventuelle avvik kan meldes inn, loggføres og håndteres i et hensiktsmessig system. Alle avvik på aksjelagets internkontroll skal loggføres og behandles på styremøter og aksjonærene besvares skriftlig med korrigerende tiltak for å hindre at tilsvarende avvik oppstår i fremtiden. Styret oppdaterer internkontrollen og varsler aksjonærene fortløpende om endringer og tiltak».

Sak 9

ENDRING/JUSTERING AV VEDTEKT § 14 STYRET

Forslag fremmet av:

Kjersti Wanggaard Nilsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Det oppleves som at styret ikke er oppe i full drift før langt ut i perioden og aksjelaget mister derfor nødvendig kontinuitet og fremdrift for forsvarlig drift. For å sikre hensiktsmessig fremdrift, kunnskapsoverføring og en nødvendig overlapping mellom styremedlemmer og kontinuitet i styrearbeid foreslår jeg følgende endring i vedtektene til Dæhlenengen Byggeselskap:

Alle styre- og varamedlemmer velges for to år av gangen for å sikre rullering og kunnskapsoverføring. Første år 2024 velges halvparten for ett år og halvparten for to år for å få til hensiktsmessig fordeling av styremedlemmer og kontinuitet for fremtiden. Det legges også på en setning etterpå som sørger for at generalforsamlingen kan



velge å innstille styre- og varamedlemmer for ett år hvis et medlem mot formodning må gi seg midt i perioden. På denne måten er vi sikret en god rullering og kontinuitet i styret i Dæhlenengen byggeselskap.

Innstilling

Følgende vedtekt § 14 Styret justeres fra:

«Det enkelte styremedlem og varamedlem tjenestegjør i 1- ett- år». «Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges».

Til:

«Det enkelte styremedlem og varamedlem tjenestegjør i 2- to- år». « Med mindre annet er valgt av generalforsamlingen». «Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges».

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, noe det er flere grunner til:

For det første er det allerede svært vanskelig å få aktuelle kandidater til å stille seg til disposisjon for styreverv i Selskapet. Dette er arbeid som tar mye tid. For mange står avlønnen heller ikke i samsvar med den innsatsen som må legges ned. Det å utvide styreperioden må antas å medføre at tilgangen på aktuelle kandidater blir mindre enn i dag.

For det andre sier vedtektene § 11 at ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Etter § 11 bokstav d skal det da velges styre og varamedlemmer til styret og fastsettes godtgjørelse for styret. Gitt ordningen med årlige generalforsamlinger, som for øvrig er lovpålagt (aksjeloven § 5-5), er det ingen grunn til ikke å også avholde styrevalg samtidig.

For det tredje tilsier erfaringen at styret fungerer godt selv om styreperioden er på ett år. Det er også flere styremedlemmer som har stilt som kandidat og deltatt i styret over flere styreperioder, noe som nettopp har medført kontinuitet og kunnskapsoverføring.

Styret innstiller på at dette forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Følgende vedtekt § 14 Styret justeres til: *«Det enkelte styremedlem og varamedlem tjenestegjør i 2- to- år». « Med mindre annet er valgt av generalforsamlingen». «Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges».*

Sak 10

Utarbeidelse av businesscase for nødvendig utskiftning av LED lys

Forslag fremmet av:

Kjersti Wanggaard Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlagt vedlegg.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, noe det er flere grunner til:



For det første har Selskapet fungerende lys og ikke behov for å skifte ut eksisterende armaturer. Styret har undersøkt og funnet opplysninger som tilsier at det ikke medfører økt brannfare å benytte LED-pærer i eldre armaturer.

For det andre er det tale om en stor investering som ikke kaster noe av seg i økt bokkvalitet.

For det tredje er det tale om en kostbar investering som vil lede til at andre mer påtrengende vedlikeholdsoppgaver og investeringer må nedprioriteres i en ellers stram økonomisk situasjon.

Styret innstiller på at dette forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Del 1: Styret legger frem businesscase og kartlegging av behov over utskiftning av lysstoffrør i alle fellesområder som enda ikke er byttet og legger frem forslag til tre ulike tilbydere til årsmøtet, senest via en ekstraordinær generalforsamling i Q3 2024. Del 2: Beboerne i Dæhlenengen aksjeselskap stemmer over løsning og hvordan investeringen skal finansieres: A: Egenkapital B: Låneopptak basert på businesscase C: Direkte innkreving fra beboerne basert på behov fra businesscase.

Vedlegg

3. Forslag 3 og 4 Dæhlenengen byggeselskap 2024.pdf

Sak 11

Endring i vedtekter §14 Styret

Forslag fremmet av:

Kjersti Wanggaard Nilsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For å sørge for konkurransedyktige priser og lavest mulig felleskostnader for alle i aksjelaget ønsker jeg at det vedtektsfestes hvor ofte styret skal gjennomgå og oppdatere avtalene vi har i aksjelaget. Alle avtaler bør revideres med en jevn frekvens og avtalene bør ut på anbud til tre tilbydere minimum hvert 2 år. I år viste det seg at vi eksempelvis hadde strømvaktale fra 2014 og at vi betaler over 100.000 mer for trappevask enn det tilsvarende selskaper gjør med en kvalitet som ikke alle er fornøyd med.

Jeg forslår derfor at Styret gjennomgår avtalene i sin helhet i løpet av 2024 og setter opp en styreinstruks på hvilke avtaler som skal gjennomgås når for å få til en fornuftig rullering i årene som kommer, noen avtaler bør gjennomgås årlig på grunn av tillegg som kommer på uten varsel (strøm), mens andre kan revideres sjeldnere (forretningsføreravtale/forsikring etc.).

Innstilling: Følgende setning legges til §14.

«Styret gjennomgår alle avtaler minst hvert andre (2.) år, og henter inn nye tilbud fra minst tre (3) tilbydere for alle avtaler med en verdi over 50.000kr med samme frekvens. Avtalene og instruksjonen som beskriver avtalene aksjelaget har til enhver tid og når disse revideres gjøres tilgjengelig for aksjelagets eiere fortløpende»



Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, noe det er flere grunner til:

For det første jobber styret aktivt med å sikre gode avtalevilkår for Selskapet. Styret henter kontinuerlig inn tilbud fra ulike aktører som Selskapets gjeldende avtaler vurderes opp mot .

For det andre vil etterlevelse av foreslåtte minimumskrav senke nivået på styrets innsats sammenlignet med det arbeidet styret utfører i dag. Dagens avtaler blir kontinuerlig tatt opp på styremøter gjennom hele året. Styret har avholdt møter, befaringer og samtaler med flere aktører som ligger på et høyere kostnadsnivå enn det som følger av Selskapets gjeldende avtaler.

For det tredje ligger aktuelle kontrakter allerede i dag tilgjengelig på Vibbo for alle aksjonærer. Hvis enkeltaksjonærer er kjent med aktører som tilbyr rimeligere vilkår enn det som følger av Selskapets eksisterende avtaler, er det fint hvis styret blir gjort oppmerksom på dette.

Styret innstiller på at dette forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Følgende setning legges til §14. «Styret gjennomgår alle avtaler minst hvert andre (2.) år, og henter inn nye tilbud fra minst tre (3) tilbydere for alle avtaler med en verdi over 50.000kr med samme frekvens. Avtalene og instruksjonen som beskriver avtalene aksjelaget har til enhver tid og når disse revideres gjøres tilgjengelig for aksjelagets eiere fortløpende»

Sak 12

RETNINGSLINJER FOR VALGKOMITEEN

Forslag fremmet av:

Kjersti Botnedal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Valgkomiteens skal ta utgangspunkt i framtidige oppgaver for boligaksjeselskapet og innhente relevant informasjon fra styret. Slik informasjon kan være revidert langtidspan, 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 instruksjonen og § 11 f i vedtektene). Når det gjelder valgkomiteen er det ingen regler i loven som regulerer habilitet for valgkomite.



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

Begrunnelse

Valgkomiteen er ikke lovregulert og Selskapet har kun en setning i vedtektene, § 11f om valg av valgkomite. Vi trenger derfor mer utfyllende regelverk om arbeidsform, kommunikasjon og samarbeid mellom valgkomite, styre og aksjonærene knyttet til aktuell situasjon i Selskapet.

(Jeg ber om at det stemmes over hvert enkelt punkt.)

Styrets innstilling

Det er ikke naturlig for styret å ha en mening om hvordan valgkomiteen bør gå frem i sitt arbeid for å finne kandidater til styret.

Forslag til vedtak 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.

Forslag til vedtak 2

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

Forslag til vedtak 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.

Forslag til vedtak 4

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

Forslag til vedtak 5

Valgkomiteen innstiller ny valgkomite, jmf vedtektene § 11 f.

Forslag til vedtak 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 habilitesspørsmål innad i valgkomiteen skal det søkes råd fra forretningsfører.



Sak 13

Innhente tilbud / Oppussing av bad

Forslag fremmet av:

Jonas Strisland og Ida Nagel Fredriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Vi foreslår derfor at styret starter arbeidet med å kartlegge hva det vil koste å pusse opp badene i aksjelaget.

Forslag til vedtak: Styret skal til generalforsamlingen 2025 presentere forslag knyttet til oppussing av alle bad i Dæhlenengen Byggeselskap AS

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, noe det er flere grunner til:

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

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

For det tredje har beboere i Selskapet, som befolkningen for øvrig, etter hvert svært varierende og ulike preferanser hva gjelder utforming av badrom. Dette vanskeliggjør gjennomføring av en storstilt oppussing av badrommene i Selskapets bygg.

Styret innstiller på at dette forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Styret skal til generalforsamlingen 2025 presentere forslag knyttet til oppussing av alle bad i Dæhlenengen Byggeselskap AS



Sak 14

Utredning av og mulige forslag til endring av ordningen med vaskekjeller

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i denne perioden oppdaget at det på tvers av styreperioder ikke har vært tilstrekkelig bevissthet om bruken av Selskapets vaskerom og tilhørende kostnader.

Styret har kartlagt kostnadene knyttet til den løpende driften av vaskerommene. Selskapet drifter 16 vaskerom med totalt 32 maskiner, 16 vaskemaskiner og 16 tørketromler.

Selskapet har kjøpt inn maskiner og tjenester fra selskapet Jako AS. Bare siden mai 2021 (det er fra dette tidspunktet styret har enkel tilgang til selskapets utbetalinger) har det gått med 517 159 kr til innkjøp av maskiner, deler og service (utgifter til strøm er holdt utenfor). Dette er en stor sum med tanke på at det er tale om drift av noen vaskerom.

For styret fremstår beboernes bruk av vaskerommene som svært varierende. Enkelte benytter seg av vaskerommene i utstrakt grad, men andre har gått til anskaffelse av egne vaskemaskiner og tørketromler. Styret mistenker at det særlig er personer som bor i de nederste etasjene som benytter seg av dette tilbudet. Gitt størrelsen på de kostnadene som går med til drift av vaskerommene, er det ikke nødvendigvis rimelig hvis en større andel av beboerne reelt sett og i betydelig grad subsidierer et mindretall av beboernes kostnader til vask av klær mv.

I lys av det ovenstående ønsker styret først å kartlegge beboernes bruk av vaskerommene. På grunnlag av den kunnskap som dermed vil foreligge vil styret vurdere hvordan vaskerommene bør innordnes i fremtiden, herunder blant annet om ordningen bør videreføres som i dag, om selskapet bør vurdere en annen samarbeidspartner enn Jako AS og om adgangen til vaskerommene bør begrenses til de som vil bruke rommene, eventuelt mot et vederlag.

Det nåværende styret mener at det ikke er rimelig å foreta seg noe av betydning for ordningen med vaskekjellere uten å ha støtte i generalforsamlingen. Styret ønsker derfor at generalforsamlingen vedtar at styret skal utrede de ovennevnte forhold og gis i oppgave å fremme en ny sak om hvordan vaskerommene skal innordnes for fremtiden, til vedtagelse enten på en ekstraordinær generalforsamling eller til neste ordinære generalforsamling.

Forslag til vedtak

Styret utreder og forbereder en sak om hvordan vaskerommene skal innordnes og driftes fremover, enten særskilt til en ekstraordinær generalforsamling eller til neste ordinære generalforsamling.

Sak 15

Hagegruppe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Selskapet har i dag formelt sett ingen hagegruppe, men det er flere beboere som er engasjerte og bidrar til å utvikle grøntarealene. Styret er svært positivt innstilt til slik virksomhet fra beboerne og har i noen grad også



refundert utlegg til innkjøp i den forbindelse. Styret ser det som fordelaktig at de blant beboerne som har kunnskap om beplantning og stell med utearealer bidrar til selskapet, hvis de ønsker og har tid til det.

For styret er det også en fordel å kunne dra veksler på den kunnskapen og erfaringen på dette feltet som finnes blant beboerne. Dette gjelder ikke minst i styrets samarbeid med de profesjonelle aktørene som bidrar til å skjøtte selskapets utearealer. Her kunne det også være nyttig med et konstruktivt samarbeid mellom de som leverer våre gartnertjenester og hageinteresserte beboere, til fordel for styret, selskapet og alle de som bor her. Det å kunne dra nytte av engasjementet blant selskapets beboere, er også en fordel i en tid der Selskapets økonomi er strammere.

På denne bakgrunn ser styret det som en fordel om bidragene fra de blant beboerne som er særlig interessert i uteområdene og beplantning i større grad organiseres og utvikles i et samarbeid med styret.

Styret ønsker derfor at det organiseres en hagegruppe.

Hagegruppen må ha en leder som kan utpekes av styret. Hagegruppens arbeid med å utvikle uteområdene må for øvrig skje innenfor de rammer som styret fastsetter. Samtidig bør hagegruppen ha et eget budsjett og adgang til å gjøre nødvendige innkjøp, herunder blant annet av blomster, gjødsel, jord og redskaper.

Forslag til vedtak

Styret kan opprette en hagegruppe og oppnevne en leder av gruppen. Hagegruppen skal utvikle selskapets utearealer i samsvar med styrets beslutninger og føringer. Gruppen skal ha et eget budsjett, vedtatt av styret, og kan gjennomføre nødvendige innkjøp til å utføre gruppens oppgaver. Hagegruppens leder organiserer og styrer gruppens arbeid og er ansvarlig for innkjøp. Lederen står også for den løpende kommunikasjonen og samarbeidet med styret. Hvis samarbeidet innad i hagegruppen eller mellom hagegruppen og styret ikke fungerer, eller andre forhold nødvendiggjør det, kan styret avvike hagegruppen eller oppnevne en annen til leder.

Sak 16

Oppgradering av uteområder - Sykkelskur

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har en stående budsjettpost til oppgradering av uteområder. I fjor ble dette benyttet til å anlegge et område for parsellkasser. Styret har i den sammenheng gitt uttrykk for at det er ønskelig med innspill til hva som bør prioriteres.

Et forslag som har kommet inn er å bygge ett eller to sykkeltak der syklene oppbevares i bakgården. Forslaget innebærer at det blir etablert en arbeidsgruppe som undersøker reelt behov, mulighet for det og kostnad.

Forslag til vedtak

Styret etablerer en arbeidsgruppe som undersøker behovet og mulighetene for å etablere sykkelskur og kostnad. Dette skal ses opp imot andre forslag.

Sak 17

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:

- **Cesilie Dalheim**

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

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

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Gaute Kokkvoll**

Jeg ønsker med dette å stille som kandidat til styret 2024/2025. Jeg har vært medlem hittil og ønsker å stille til det i år også.

Jeg har hatt mitt første år i styret nå i 2023/24 og har trivdes godt. Styrearbeidet har fungert bra og det har også vært både givende og interessant å delta på ulike aktiviteter, fra tenning av juletre til radonmåling i byggeselskapet. Min bakgrunn er innen forretningsutvikling og gamification og har også mange års erfaring som styremedlem i næringslivet. Brenner for å bidra til et sosialt nærmiljø der beboere føler seg hjemme.

- **Kristoffer Johan Fylling**

Mitt navn er Kristoffer Johan Fylling og jeg flyttet inn til Christian Michelsens gate 24 i oktober 2020. Ønsker å stille til gjenvalg 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.

- **Marsen Voldsnes Iversen**

29 år, fra Oslo. Jobber som kommunikasjonsrådgiver i Oslobygg KF, kommunens Bygg- og Eiendomsforetak.

Har god erfaring fra ulike styrer, råd og utvalg ved Universitetet i Bergen, hvor jeg var studentrepresentant. Jeg er opptatt av skriftlighet og at man sørger for at nødvendig informasjon kommer ut til beboerne.

Jeg er veldig glad i Dælenenga, og trives veldig godt i borettslaget. Jeg vil være en pådriver for at de sosiale



aktivitetene rundt dugnad, julelystenning og korps på 17. mai skal fortsette. Jeg setter pris på et naboskap som bryr seg om å ta vare på omgivelsene sine, og her har tidligere styrer gjort et godt stykke arbeid, jeg ønsker å være med å videreføre 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 fire år bak meg i styret.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Tom-Johnny Karoliussen**

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

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

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

Min store interesse er friluftsliv, og bruker mye tid på å være ute. Jeg er styremedlem i Flekkefjord og Oplands Turistforening som er medlem av DNT. Jeg har tidligere hatt styreverv i en lokal Vel-forening i Farsund og i Farsund Motorbåtforening. Så jeg er vant til å delta i styrearbeid.

Jeg kan bidra innen økonomi og kommunikasjon, men ønsker kanskje mest å bidra i uteområdene med dugnad osv.

Sak 18

Valgkomitè

Følgende stiller til valg som medlem av valgkomiteen:

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- **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. Har vært i valgkomiteen i 2023/24.

- **Elise Morch Sørensen**

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



- 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.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elise Morch Sørensen	Fjellgata 42
Styremedlem	Kristoffer Johan Fylling	Christian Michelsens Gt 24
Styremedlem	Gaute Kokkvoll	Christian Michelsens Gt 40
Styremedlem	Sigurd Kirkerud Roness	Asker Terrasse 10
Styremedlem	Nils Gunnar Skretting	Christian Michelsens Gt 24
Varamedlem	Håvard Bratland Karlsen	Stockholmgata 33

Valgkomiteen

Kjersti Botnedal	Dælenenggata 21
Anders Lager	Christian Michelsens Gt17A
Helge Marino Moldver	Christian Michelsens Gt 32

Kontaktinformasjon

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 Grünerløkka 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.

Dæhlenengen Byggeselskap AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er EY.



Styrets beretning for 2023/2024

Styret har i den innværende styreperioden viet betydelig oppmerksomhet til henvendelser fra enkelte beboere. Dette har krevd mye tid og diskusjoner blant medlemmene. Styret minner om at det arbeider som et kollegialt organ, og at styrets leder, nestleder og øvrige styremedlemmer ikke skal kontaktes privat, utenom i situasjoner der det haster. Styret minner også om at det er svært mye informasjon å oppdrive på Vibbo.

Styret har avholdt 12 styremøter, noe som er på nivå med tidligere perioder. Styret har hatt fast møtedag på onsdager. I tillegg har styret også gjennomført en del andre møter, hatt befaringer med leverandører, og gjort flere avklaringer mellom møtene. Vi har behandlet en rekke saker, hvor enkelte av dem har vært krevende og har dermed tatt 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 mange tilfeller er det likevel nødvendig at saken tas opp i styremøte, og responstiden kan da bli lengre. Kommentarfelter for oppslag og nyheter på Vibbo er uoversiktlig for styret å følge med på, og vi oppfordrer aksjonærene, ved behov, å sende inn spørsmål til styrets e-post, og ikke kun nevne dem i kommentarfeltene.

Årets valgkomite bestod av Anders Lager, Helge Moldver og Kjersti Botnedal. 13.mars valgte Kjersti Botnedal å trekke seg.

Vaktmester Jan Schjeldrup 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.

I juni og november ble det gjennomført dugnader, der aksjonærer og beboere i tillegg til forefallende hagearbeid også fortsatte å rydde loft og kjellere. Dugnadene var godt besøkt. Som tidligere leier vi kun inn containere ved dugnad, og de innleide containerne kan – innenfor rimelighetens grenser- benyttes til privat avfall også.

Styret legger ut kvartalsvis oppsummering av styrets arbeid på Vibbo, i tråd med vedtak fra GF.

I styrets beretning redegjøres her kort for noen nøkkeltall:

- Det er registrert 19 tilfeller om bruksoverlating. Det tilsvarer ca. 7% av leilighetene og utgjør en minimal reduksjon fra i fjor. Vi minner om at alle som ikke har søkt om bruksoverlating, gjør det i henhold til vedtektene.
- Det har flyttet inn nye hunder og katter i selskapet siden sist, men vi mistenker at ikke alle har sendt styret beskjed slik husordensreglene sier. Styret har registrert totalt 35 leiligheter med dyr. Vi anslår at antallet er noe høyere da vi ikke får beskjed når de flytter.
- Antall aksjonærer er 402 fordelt på 285 enheter. Dette er en liten økning fra i fjor.
- Verken selskapet eller styremedlemmene er involvert i noen rettslige tvister.



Selskapets økonomi er fortsatt god til tross for økte kostnader i samfunnet i form av inflasjon og renteøkninger. I årets budsjettarbeid har vi videreført de tiltakene som ble utført året før i form av ikke å utføre noen store prosjekter og se på muligheter til å redusere kostnader på eksisterende avtaler.

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 2023/2024

Mange nye beboere og oppussing

Det har vært mye salg av leiligheter det siste året. Styret har håndtert mange spørsmål fra både aksjonærer og meglere. Vi ønsker alle nye beboere velkommen og ber dem gjøre seg kjent med husordensreglene. Det har i denne forbindelse vært svært mye oppussing, noe som har medført at det har tidvis vært en del rot og ureglementert oppbevaring av gjenstander i fellesarealene.

Radonmåling

Vi har gjennomført en periode med radonmåling, noe som skal gjøres hvert femte år. Etter påske ble disse samlet inn og vi avventer resultatet og avklaring av behovet for oppfølgingstiltak.

Vinterproblematikk

I år opplevde vi en ekstrem mengde snø på kort tid, noe som førte til store konsekvenser i betydelige deler av landet. I tillegg fikk vi problemer med traktoren som ikke lot seg løse på kort tid, og vi endte opp med å måtte gå til innkjøp av en snøfreser. I tillegg sluttet varmekablene i takrennene å fungere, noe som førte til flere istapper enn normalt og som ikke kan repareres i sesongen. Dette medførte uvanlige utfordringer for styrets håndtering av vintersesongen, og nødvendige utbedringer må gjøres før neste vintersesong.

Generelt vedlikehold og tette rør

Det er utført en del vedlikeholdsarbeid. Vi har hatt problemer med noen dørpumper, spesielt i CM17 som ikke fungerte. Denne døren er nå i orden. Vi har også hatt utfordringer med vaskemaskiner som enten har fått service eller blitt byttet ut. Det har også vært to tilfeller av tette rør som har forårsaket betydelige vannskader hos beboere. Som en følge av dette har vi besluttet at alle rør skal spyles for å unngå gjentakelse. Det har gått med mye arbeid for å sikre at beboere skulle få dekket alle kostnader forbundet med vannskader.

Dugnad

Det har blitt arrangert én vårdugnad og én høstdugnad. Dugnadene har blant annet gått med til generelt hagestell, rensing av ugress fra veiene, kasting av hensatte gjenstander fra fellesarealene og rydding av hensatte sykler. Etter dugnaden har deltakerne samlet seg til enkel grillmat og drikke. Styret setter stor pris på oppmøte fra både store og små og håper at den sosiale biten også blir satt pris på.

**Parsellkasser**

Vi fikk på plass ny parsellhage våren 2023. Dette har vært et spennende prosjekt og vi ser beboere har stor glede av dette. I den forbindelse avholdt vi dugnad for å fylle kassene. Vi takker for de som var med på dugnaden.

Andre arrangementer

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

25. mai var det dugnad i den nye parsellhagen.

7. juni avholdt vi vårdugnad.

9. november avholdt vi høstdugnad.

21.november – 23.november gjennomførte vi årlig kontroll av brannvarslingsanlegget og avholdte opplæring for beboere.

3. desember ble det arrangert julegrantenning med korps fra Sofienberg Musikkorps, gløgg og pepperkaker. Nissen og hans hjelper delte ut en liten overraskelse til barna.

Ting til kommende styre

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter. Dette er nærmere spesifisert i note 3.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold, kommunale avgifter og andre driftskostnader. Boligselskapet har hatt mindre kostnader knyttet til energi/fyring enn budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 534 545.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og 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 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Dæhlenengen Byggeselskap AS.

Lån

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

Merk at avdrag på lån ikke føres i resultatregnskapet, men i balansen. Derfor vil det være avvik mot budsjett da det budsjetteres med avdragskostnader som ikke fremkommer i resultatoversikten i årsregnskapet.

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 2024.

Budsjettet er basert på 3,3 % økning (KPI) av felleskostnadene fra 01.01.2024.

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 2023, 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 2023 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, 5. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: NYLD3-E3G5X-PX1WM-11XB3-V8306-HJWYY



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		4 093 186	3 782 614	3 930 144	4 160 316
Innkrevde felleskostnader	2	10 527 232	9 407 953	10 429 856	11 278 684
Antenneanlegg		126 126	119 493	125 000	128 000
Andre inntekter	3	131 892	44 180	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		14 878 436	13 354 240	14 485 000	15 567 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-578 546	-561 368	-660 800	-688 000
Styrehonorar	5	-235 000	-285 000	-235 000	-235 000
	1				
Avskrivninger	4	-28 243	-35 788	0	-40 000
Revisjonshonorar	6	-14 719	-14 391	-15 312	-15 500
Forretningsførerhonorar		-396 470	-381 165	-400 000	-420 000
Konsulenthonorar	7	-16 248	-19 742	-35 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 384 719	-4 983 217	-990 000	-955 000
Forsikringer		-928 212	-854 979	-941 300	-1 016 800
Kommunale avgifter	9	-2 469 312	-2 002 670	-2 240 808	-2 732 000
Energi/fyring		-1 108 954	-1 390 151	-1 541 000	-1 480 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 573 037	-1 351 319	-1 443 209	-1 650 000
	1				
Andre driftskostnader	0	-733 114	-728 877	-599 584	-806 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 466 574	-12 608 666	-9 102 013	-10 069 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 411 861	745 574	5 382 987	5 498 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	201 045	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 411 861	946 619	5 382 987	5 498 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
	1				
Finansinntekter	1	95 631	87 479	80 000	0
	1				
Finanskostnader	2	-1 935 451	-1 203 038	-1 513 000	-2 033 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 839 820	-1 115 559	-1 433 000	-2 033 000
ÅRSRESULTAT		3 572 041	-168 940	3 949 987	3 465 000
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-168 940		
Til annen egenkapital		3 572 041	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	53 890 681 53 890 681	
Tomt		1 481 400	1 481 400
Andre varige driftsmidler	14	222 061	250 304
SUM ANLEGGSMIDLER		55 594 141 55 622 384	
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 391 678	1 278 456
Andre kortsiktige fordringer	15	7 647	17 941
Driftskonto OBOS-banken		1 089 529	618 074
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 623	18 107
Sparekonto OBOS-banken		39	164
SUM OMLØPSMIDLER		2 508 515	1 932 741
SUM EIENDELER		58 102 656 57 555 126	
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	593 900	593 900
Annen egenkapital	17	20 200 771 16 628 730	
SUM EGENKAPITAL		20 794 671 17 222 630	
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	36 327 715 39 838 384	
Annen langsiktig gjeld	19	6 300	6 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 334 015 39 844 684	
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		408 774	392 831
Skyldige offentlige avgifter	20	37 832	36 480
Påløpte renter		187 698	9 168
Påløpte avdrag		287 718	0
Annen kortsiktig gjeld	21	51 948	49 333
SUM KORTSIKTIG GJELD		973 970	487 812



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

58 102 656 57 555 126

Pantstillelse	22	67 800 000	67 800 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.04.2024

Styret i Dæhlenengen Byggeselskap AS

Elise Morch Sørensen /s/

Kristoffer Johan Fylling/s/

Gaute Kokkvoll/s/

Sigurd Kirkerud Roness /s/

Nils Gunnar Skretting /s/

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 andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte



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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 049 100
Kapitalkostnader IN lån II	985 772
Lokaler	362 556
Eiendomsskatt	66 884
Ekstra kjellerbod	32 007
Avbetalingskontrakt	18 700
Kapitalkostnader på IN-lån	3 065 445
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	32 947
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	9 022
Overført til kapitalkostnader	-4 093 186
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 529 247

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-2 015
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 527 232

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kapital innkalling	104 500
Nettinnbetalinger	11 201
Nøkler	15 300
Leie	891
SUM ANDRE INNTEKTER	131 892

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-415 581
Påløpte feriepenge	-51 948
Arbeidsgiveravgift	-99 709
Pensjonskostnader	-4 615
Arbeidsklær	-6 693
SUM PERSONALKOSTNADER	-578 546

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 235 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 7 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 719.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -16 248

SUM KONSULENTHONORAR -16 248

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -195 321

Drift/vedlikehold VVS -53 395

Drift/vedlikehold elektro -26 205

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -360 344

Drift/vedlikehold brannsikring -497 735

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -239 084

Egenandel forsikring -10 000

Kostnader dugnader -2 636

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 384 719

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -78 032

Vann- og avløpsavgift -1 614 228

Feieavgift -32 768

Renovasjonsavgift -744 284

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 469 312

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -32 596

Skadedyrarbeid/soppkontroll -12 104

Verktøy og redskaper -2 662

Driftsmateriell -23 708

Renhold ved firmaer -532 731

Andre fremmede tjenester -34 062

Andre kostnader tillitsvalgte -7 000



Andre kontorkostnader	-7 260
Telefon, annet	-40 005
Drivstoff biler, maskiner osv.	-4 968
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 433
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 001
Velferdskostnader	-24 684
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-733 114

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 830
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38
Kundeutbytte fra Gjensidige	86 404
Andre renteinntekter	359
SUM FINANSINTEKTER	95 631

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-806 055
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-294 444
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-834 952
SUM FINANSKOSTNADER	-1 935 451

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten er eiet.

Gnr.227/bnr.26 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel		
Tilgang 2017	27 500	
Avskrevet tidligere	-27 499	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2015	27 149	
Avskrevet tidligere	-27 148	
		1
Vaskemaskin		



15

Dæhlenengen Byggeselskap AS

Tilgang 2017	32 875	
Avskrevet tidligere	-32 874	1
Vaskemaskin		
Tilgang 2018	26 500	
Avskrevet tidligere	-25 175	
Avskrevet i år	-1 323	2
Avfallsanlegg		
Tilgang 2022	269 166	
Avskrevet tidligere	-20 190	
Avskrevet i år	-26 920	
		222 056
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		222 061
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-28 243

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	7 647
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 647

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	19 564 162
Egenkapital fra IN tidligere år	1 499 742
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-863 133
SUM ANNEN EGENKAPITAL	20 200 771

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-17 000 000
Nedbetalt tidligere	300 817
Nedbetalt i år	517 982
	-16 181 201

OBOS-Banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-36 313 978
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	18 056 303
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 292 337
Nedbetalt tidligere, IN	1 255 888
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2023	-14 709 450

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

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-12 333 125
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 951 857
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	700 350
Nedbetalt tidligere, IN	243 854
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2023	-5 437 064

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-36 327 715**

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Obligasjoner 9 stk a kr.700 **-6 300**

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-6 300**

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk **-19 623**

Skyldig arbeidsgiveravgift **-18 209**

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-37 832**

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger **-51 948**



SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-51 948
-----------------------------------	----------------

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	36 327 715
Påløpte avdrag	287 718
Beregnete IN-forpliktelser	636 609
TOTALT	37 252 042

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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



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. 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

2024-04-10

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 redegjørelsen 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. 2024	10 000 per trapperom	Kontinuerlige utbedringer utført. Sjekkes annethvert år. avtale med Kaarud AS. Evt utskifting kan vurderes.
Vinduer, leiligheter	Varierende	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 takteking 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			Ansies 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			Bytte til LED og automatisk avstenging bør vurderes.
Belysning kjeller og loft	Mindre god			720 000	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.



Vedlikeholdsplan DBS.pdf

41 av 45

Vedlegg 2



24.03.2024

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING DÆHLENGEN BYGGESELSKAP AS 2024

3) Utarbeidelse av businesscase for nødvendig utskiftning av LED lys:

Bakgrunn:

I februar/august 2023 ble det forbudt å importere lysstoffrør med kvikksølv til EU/EØS. Forbudet er beskrevet i EU direktivet (EoHs), og gjelder både produksjon og import av lysrør og kompaktlysrør av typene (T2, T12,T5, og T8). I høst ble styret gjort oppmerksom på dette både via e-post og Vibbo hvor det ble diskutert behov for oppgradering av lysstoffrør i kjellerganger, som følge av nytt direktiv og lover. Siden det kan være direkte ulovlig (og brannfarlig) og bare bytte ut lyskilden i eksisterende eldre armaturer anbefales det av fagfolk å bytte til nye armaturer i overgangen til LED. De ble også gjort oppmerksom på at dette trolig vil gi oss lavere månedlige strømkostnader noe vi alle trenger i en tid hvor alt er dyrere og styret skal forsøke å holde felleskostnadene edruelige.

Denne oppgaven ligger allerede på Styret ettersom den er beskrevet i vår langtidsplan, og ansees som nødvendig vedlikehold jmfør borettslagsloven § 5-17.Vedlikehold o.a. frå laget og våre egne vedtekter §8.

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			
Belysning kjeller og loft	Mindre god			720 000	Bytte til LED og automatisk avstenging bør vurderes.
Belysning utendørs	God	2013, 2020			2013: belysning på fasader 2020: effektbelysning trær og pullerter midtpark
Brannvarslingsanlegg	God	2022	Detektorer 2034 Sentralutstyr 2050		

Ettersom det virker som at styret ikke jobber proaktivt med langtidsplanen for holde bygningsmassen vedlike, la jeg inn et forslag til styret om å legge frem businesscase og 3 forslag til ulike leverandører av lamper med LED-lys og sensor i god tid før jul til nåværende årsmøte. På denne måten sikret jeg meg at styret hadde nødvendig tid til å regne på businesscaset i forkant av årsmøtet. De hadde da også tilstrekkelig tid til å hente inn tilbud fra tre tilbydere for å sikre den beste løsningen og til den beste prisen slik at et vedtak kunne blitt tatt i 2024 og dermed unngå mørke kjellerganger så snart lysstoffrør ikke lenger er å få tak i. Jeg har etterspurt mer informasjon og innsyn i saken uten hell. Styret har ikke vært villige til å ta tak i slike prosjekter på tross av at dette er nødvendig vedlikehold og på tross av innsendt sak fra beboer. Og har kun svart «Vi har kontroll» og «Vi er ikke enkeltaksjonærens utredningssekretariat». Med en slik holdning og uvilje til å ta tak i nødvendig vedlikehold fra årsmøte til årsmøte tolker jeg det til at de ikke har gjort nødvendige undersøkelser (enda), og ber derfor forsamlingen om å legge ned et vedtak slik at vi får utredet dette raskt før alle kjellerganger blir mørke. Vi kan regne med at både priser på LED- lamper og tilgang på nødvendig personell trolig blir mangelvare



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24

Selskapsnummer: 7321 Selskapsnavn: Dæhlenengen Byggeselskap AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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