



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 04.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 29.05.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 12 398 256 | 12 606 679 |
| Sum inntekter | | 12 398 256 | 12 606 679 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 822 560 | 834 317 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 25 616 | 23 791 |
| Annen driftskostnad | | 7 058 496 | 7 513 789 |
| Sum kostnader | | 7 906 671 | 8 371 897 |
| Driftsresultat | | 4 491 585 | 4 234 782 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 83 984 | 84 736 |
| Sum finansinntekter | | 83 984 | 84 736 |
| Annen finanskostnad | | 1 101 777 | 1 376 536 |
| Sum finanskostnader | | 1 101 777 | 1 376 536 |
| Netto finans | | -1 017 793 | -1 291 800 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 3 473 792 | 2 942 981 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 473 792 | 2 942 981 |
| Årsresultat | | 3 473 792 | 2 942 981 |
| Totalresultat | | 3 473 792 | 2 942 981 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 3 473 792 | 2 942 981 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 473 792 | 2 942 981 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| 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 | | 34 301 | 59 917 |
| Sum varige driftsmidler | | 55 406 382 | 55 431 998 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 55 406 382 | 55 431 998 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 4 784 |
| Andre fordringer | | 1 039 479 | 1 031 466 |
| Sum fordringer | | 1 039 479 | 1 036 250 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 998 738 | 998 588 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 998 738 | 998 588 |
| Sum omløpsmidler | | 2 038 216 | 2 034 838 |
| SUM EIENDELER | | 57 444 598 | 57 466 836 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| 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 | | 14 252 890 | 10 779 098 |
| Sum opptjent egenkapital | | 14 252 890 | 10 779 098 |
| Sum egenkapital | | 14 846 790 | 11 372 998 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 42 061 082 | 45 598 832 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 6 300 | 6 300 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 42 067 382 | 45 605 132 |
| Sum langsiktig gjeld | | 42 067 382 | 45 605 132 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 4 942 | 8 120 |
| Leverandørgjeld | | 411 987 | 376 051 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 35 198 | 34 943 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 78 300 | 69 592 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 530 426 | 488 706 |
| Sum gjeld | | 42 597 808 | 46 093 838 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 57 444 598 | 57 466 836 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672732

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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 04.06.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 04.09.2021

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

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 12 398 256 | 12 606 679 |
| Sum inntekter | | 12 398 256 | 12 606 679 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 822 560 | 834 317 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 25 616 | 23 791 |
| Annen driftskostnad | | 7 058 496 | 7 513 789 |
| Sum kostnader | | 7 906 671 | 8 371 897 |
| Driftsresultat | | 4 491 585 | 4 234 782 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 83 984 | 84 736 |
| Sum finansinntekter | | 83 984 | 84 736 |
| Annen finanskostnad | | 1 101 777 | 1 376 536 |
| Sum finanskostnader | | 1 101 777 | 1 376 536 |
| Netto finans | | -1 017 793 | -1 291 800 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 3 473 792 | 2 942 981 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 473 792 | 2 942 981 |
| Årsresultat | | 3 473 792 | 2 942 981 |
| Totalresultat | | 3 473 792 | 2 942 981 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 3 473 792 | 2 942 981 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 473 792 | 2 942 981 |



Organisasjonsnr: 933 893 863
DØHLENGEN BYGGESELSKAP AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| 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 | | 34 301 | 59 917 |
| Sum varige driftsmidler | | 55 406 382 | 55 431 998 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 55 406 382 | 55 431 998 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 4 784 |
| Andre fordringer | | 1 039 479 | 1 031 466 |
| Sum fordringer | | 1 039 479 | 1 036 250 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 998 738 | 998 588 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 998 738 | 998 588 |
| Sum omløpsmidler | | 2 038 216 | 2 034 838 |
| SUM EIENDELER | | 57 444 598 | 57 466 836 |
| 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 | 14 252 890 | 10 779 098 |
| Sum opptjent egenkapital | 14 252 890 | 10 779 098 |
| Sum egenkapital | 14 846 790 | 11 372 998 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 42 061 082 | 45 598 832 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 300 | 6 300 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 42 067 382 | 45 605 132 |
| Sum langsiktig gjeld | 42 067 382 | 45 605 132 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 942 | 8 120 |
| Leverandørgjeld | 411 987 | 376 051 |
| Skyldige offentlige avgifter | 35 198 | 34 943 |
| Annen kortsiktig gjeld | 78 300 | 69 592 |
| Sum kortsiktig gjeld | 530 426 | 488 706 |
| Sum gjeld | 42 597 808 | 46 093 838 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 57 444 598 | 57 466 836 |



Organisasjonsnr: 933 893 863
DÆHLENGEN BYGGESELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.00

Note

8

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Dæhlenengen Byggeselskap AS vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 31.05.21 kl.09
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 04.05.21.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Dæhlenengen Byggeselskap AS blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 31.05.21 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 04.05.21.

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

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

| | | | |
|-----|---|-----|--|
| For | X | Mot | |
|-----|---|-----|--|

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Trine Sømø Solberg og Jon Leo Kjelstadlie Svendsen er valgt.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

3. Årsrapport

Årsrapporten godkjennes

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

4. Årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

5. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 285 000.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|



6. Forslag fra aksjonær: Løpende kommunikasjon

Saksfremstilling: Se innkalling.

Forslag til vedtak: Nytt avsnitt i 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.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

7. Forslag fra aksjonær: Avtaler og kontrakter

Saksfremstilling: Se innkalling.

Forslag til vedtak: Kontrakter og avtaler samt brannrapporten legges ut på hjemmesiden til orientering med eventuelle kommentarer etter at taushetsbelagt innhold er synlig sladdet.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

8. Forslag fra aksjonær: Nye trær i bakgårdene

Saksfremstilling: Se innkalling.

Forslag til vedtak: Det fjernes noe asfalt, stubbene fjernes og det plantes nye trær (helst av samme type) på samme sted hvor de gamle ble felt.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

9. Forslag fra aksjonærer: Hagegruppe

Saksfremstilling: Se innkalling.

Forslag til vedtak: Styret skal opprette en hagegruppe med et mandat og engasjere en leder for denne som honoreres. Gruppen skal disponere tilstrekkelige midler til å holde grøntområdet pent og stelt gjennom sommerhalvåret, og ha mandat til å overse innleid arbeid og kvalitetssikre dette.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

10. Forslag fra aksjonær: Ventilasjon

Saksfremstilling: Se innkalling.

Forslag til vedtak: Styret skal innhente tillatelse fra rette myndighet slik at den enkelte leilighet på egen hånd, i samråd med retningslinjer, kan borre opp for en ekstra luftekanal for tilluft. Alternativt skal styret i kommende periode legge fram et budsjett for hele gården og en realistisk gjennomføringsplan for bedring av inneklimate.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

11. Forslag fra aksjonærer: Hagegruppe

Saksfremstilling: Se innkalling.

Forslag til vedtak: I hht §7 og 8 i vedtektene prioriterer styret vedlikehold (skarping/maling) av utvendige vinduer som har behov for det. Arbeidet skal gjøres i inneværende sommerhalvår.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

12. Forslag fra aksjonær: Dyrehold

Saksfremstilling: Se innkalling.

Forslag til vedtak: Forslag til endring av tekst for husordensregel nummer 8

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|



13. Forslag fra aksjonær: Dør og trapp direkte til bakgård fra leilighet i første etasje

Saksfremstilling: Se innkalling.

Forslag til vedtak: Hvis beboer som bor i første etasje ønsker å søke Plan- og bygningsetaten om få sette inn direkte utgang til østre eller vestre bakgård, vil selskapet gi sin tilslutning til dette, under følgende premisser:

- Trapp skal ikke hindre allmenn ferdsel eller opphold i bakgårdene. Den får ikke ha repos og må ikke stikke ut mer enn maks 1,25 m fra vegg (samme som balkong). Av dette følger at høyden fra underkant dør til terreng ikke kan være over ca. 1,2 m.
- Trapp skal utføres i sortmalt stål, med rekkverk tilsvarende som på balkonger. Inntrinn på trapp kan være i tre.
- Alle kostnader forbundet med tiltaket og søknader dekkes av den enkelte aksjonær

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

14. Forslag fra aksjonær: Inngangsdører

Saksfremstilling: Se innkalling.

Forslag til vedtak: Styret må legge frem brannrapporten, og redegjøre for hvorfor styret informerer PBE (Plan- og Bygningsetaten) om saker som generalforsamlingen og aksjonærene ikke er orientert om i styrets årsberetning. Det er kritikkverdig at vi aksjonærer får vite mer om hva våre tillitsvalgte jobber med fra PBE's innsynsportaler enn i informasjonen vi mottar fra styret. Det neste styret må jobbe for større åpenhet i informasjonen om hva styret faktisk jobber med.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

15. Forslag fra aksjonær: Prosjekt grøntområder

Saksfremstilling: Se innkalling.

Forslag til vedtak: Styret spesifiserer (med leverandør og pris) hvordan de 2 millionene som ble bevilget til 'Prosjekt grøntområder' på generalforsamlingen i 2019 er brukt, og hvilke besparende tiltak styret har gjort.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|



16. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Der det er flere enn 2 kandidater til samme verv (styremedlem) ber vi om at du stemmer på 2 av kandidatene.

| Verv | Navn på kandidat | For |
|-------------|-----------------------|-----|
| Styreleder | Anders Lager | |
| Styremedlem | Synøve Almås | |
| Styremedlem | Silje Lien-Gjessen | |
| Styremedlem | Daniel Johansson | |
| Styremedlem | Lena Lundsten Buchacz | |
| Styremedlem | Arne Sund | |
| Styremedlem | Nils Gunnar Skretting | |
| Varamedlem | Arne Sund | |
| Valgkomite | Helge Marino Moldver | |
| Valgkomite | Elisabeth Mong-Nybo | |
| Valgkomite | Hanna Stenseth | |

Skjemaet leveres/sendes til styret innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert. Den leveres enten på epost: dahlenengenbyggeselskap@styrommet.no eller i styrets postkasse i midtparken ved Christian Michelsens gt. 26.



Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i Dæhlenengen Byggeselskap AS. Avstemningen åpner 31. mai kl. 09:00 og lukker 4. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7321>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Forslag fra aksjonær: Løpende kommunikasjon
7. Forslag fra aksjonær: Avtaler og kontrakter
8. Forslag fra aksjonær: Nye trær i bakgårdene
9. Forslag fra aksjonærer: Hagegruppe
10. Forslag fra aksjonær: Ventilasjon
11. Forslag fra aksjonær: Utvendig maling av vinduer
12. Forslag fra aksjonær: Dyrehold
13. Forslag fra aksjonær: Dør og trapp direkte til bakgård fra leilighet i første etasje
14. Forslag fra aksjonær: Inngangsdører
15. Forslag fra aksjonær: Prosjekt grøntområder

Med vennlig hilsen,

Styret i Dæhlenengen Byggeselskap AS

Thomas Gjertsen

Anders Lager

Synøve Almås

Katrine Håtuft Høylandskjær

Silje Hæhre Lien-Gjessen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Trine Sømø Solberg og Jon Leo Kjelstadlie Svendsen er valgt.



Sak 3

Årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Se vedlegget i forrige sak

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7321 Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------------|----------------------------|
| Leder | Thomas Gjertsen | Stockholmogata 33 |
| Nestleder | Anders Lager | Christian Michelsens Gt17A |
| Styremedlem | Synøve Almås | Fjellgata 48 |
| Styremedlem | Katrine Håtuft Høylandskjær | Dælenenggata 23 |
| Styremedlem | Silje Hæhre Lien-Gjessen | Stockholmogata 27 |
| Varamedlem | Daniel Johansson | Christian Michelsens Gt 34 |

Valgkomiteen

| | |
|----------------------|----------------------------|
| Helge Marino Moldver | Christian Michelsens Gt 32 |
| Elisabeth Mong-Nybo | Christian Michelsens Gt 18 |
| Anders Løn Tvedten | Fjellgata 50 |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse:

Chr Michelsens Gt 17
Chr Michelsens Gt 18 - 40
Stockholmogata 27 - 33
Dælenenggata 17 - 27
Fjellgata 42 - 50

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.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er EY.



STYRETS BERETNING

Denne styreperioden har vært krevende for styret. I likhet med resten av samfunnet har også vi vært preget av pandemien og smitteverntiltak. Prosjekter har blitt utsatt, enkelte leverandører har ikke kunnet levere, og mye har vært usikkert. Styret måtte også for første gang møtes over video. Heldigvis har stemningen i styret holdt seg like god også på digitale plattformer.

Styret har i perioden avholdt 23 styremøter. Dette er en økning fra 22 i forrige periode. I tillegg har styret også gjennomført en del andre møter, hatt befaringer med leverandører, med mer. Vi har behandlet en lang rekke saker, hvor enkelte har vært krevende og dermed hatt noe lengre behandlingstid.

Vaktmester Jan Schjelderup er heltidsansatt i Byggeselskap og en viktig person for styret. Jan har vært ansatt i selskapet siden 2005 og kjenner bygget meget godt. Han er på dagtid styrets ansikt utad. Vi har fortsatt arbeidet for å forenkle noen av de administrative arbeidsoppgavene hans. Som arbeidsgiver stilles det også en del krav til styret. Det er viktig at han trives her hos oss og at vi oppfyller HMS-kravene.

Pandemien gjorde at vi måtte prøve oss på en digital løsning for generalforsamlingen for første gang. Det var, som ventet, litt krevende å få på plass alt på relativt kort tid. Etter anbefaling fra OBOS valgte vi å ikke behandle innkomne saker. Det skyldtes kompleksiteten i aksjene og antall stemmer de gir, som må telles manuelt. Heldigvis har OBOS utviklet en mer smidig løsning som gjør at vi i årets styremøte kan behandle alle forslag fra aksjonærer.

Vi har også gjennomført en digital ekstraordinær GF for å behandle loftgruppas forslag om å gi aksjonærer i toppetasjer mulighet for loftsutbygging. Saken skapte mye debatt og ga styret en verdifull erfaring om hvordan vi best kan avholde digitale møter. Selv om saken ikke fikk 2/3 flertall mener styret det var hensiktsmessig å få en avklaring i saken, blant annet fordi saken var viktig for mange av aksjonærene våre.

Her er en liten oppsummering av tingenes tilstand i selskapet, etter innspill fra aksjonærer:

- Det er i dag registrert 17 tilfeller om bruksoverlating. Det tilsvarer ca. 6% av leilighetene. Styret setter pris på om 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 6 nye hunder 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 15-20 stk.
- Antall aksjonærer er 388 fordelt på 285 enheter.
- Styret eller selskapet er ikke involvert i noen rettslige tvister.

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 minne på om at vi alle har et kollektivt ansvar for å holde det pent og ryddig både i fellesarealene og vårt flotte hageanlegg. Og husk å være vennlige med hverandre!



STYRETS ARBEID 2020/21

Styrets arbeid gjelder for inneværende styreperiode (fra forrige generalforsamling til denne generalforsamlingen).

Ekstraordinær digital generalforsamling

Styret arbeidet en god del med forberedelsene og gjennomføringen av digital ekstraordinær generalforsamling som tok sted desember 2020. Det var rekordstor stemmegivning og mange av aksjonærene benyttet anledningen til å komme med innspill. Styret setter stor pris på engasjementet og mener den digitale gjennomføringen åpnet for at flere kunne delta og fikk ytre sine kommentarer.

Saken fikk simpelt flertall, men ikke kvalifisert flertall, som var det vi trengte for å endre vedtektene. Det vil derfor ikke bli mulighet for loftsutbygging for aksjonærer i underliggende leiligheter.

Brannsikkerhet

Det ble i desember 2019 gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse. Styret har satt seg nøye inn i denne, kritisk vurdert innholdet, innhentet ytterligere vurderinger og til slutt utformet en handlingsplan på hva vi mener skal prioriteres og utføres. Se videre informasjonssak vedlagt i innkallingen, og oppslag på Vibbo.

Styret har kommet til den konklusjonen 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 av 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.

Den digitale løsningen for GF tillater ikke at vi kan legge opp en sak uten forslag til vedtak, derfor henviser vi til informasjonssak på Vibbo for spørsmål og kommentarer.

Nye inngangsdører

Som et ledd i vurderingen av brannvernstiltak har styret undersøkt og vurdert mulighetene for å skifte inngangsdører. Nye inngangsdører er et brannverntiltak (brannrapporten skriver: *dør i rømningsvei i bygning skal slå ut i rømningsretningen. Dette krav gjelder ikke dør til boenhet*), men det er ikke et helt nødvendig (og dermed prioritert) brannverntiltak utenom i tårnbygningene, som har 12 boenheter per oppgang. Saken har også en arkitektonisk og estetisk side, og det er flere beboere som har uttrykt ønske om at styret skal vurdere å skifte ut inngangsdørene våre, både på grunn av dårlig teknisk stand og generell slitasje.

Styret har undersøkt med byantikvaren om hvordan de mener nye dører bør utformes, laget et forslag i tråd med dette og innhentet et prisoverslag. På bakgrunn av dette har vi forberedt en sak til GF, men ser at vi ikke har økonomiske rammer til å legge frem forslaget i år. Kostnaden for å skifte ut alle brune ytterdører i aluminium vil være ca. 3 mill. Vi vil vurdere å legge saken frem ved en senere anledning, hvis vi mener den er økonomisk forsvarlig å gjennomføre.



Kommunikasjon med PBE og byantikvaren

I september 2020 fikk vi et varsel fra kommunen(PBE) om at de ville vurdere å legge ned midlertidig forbud mot alle typer tiltak for oss, i forbindelse med arbeid med en ny reguleringsplan med formål bevaring. Dette forbudet ville kunne gjelde i 4 år.

Dette måtte vi hurtig respondere på, og vi skrev et svar der vi argumenterte for at dette ikke var hensiktsmessig for oss. Spesielt med tanke på saken om loftsutbygging vi hadde gående, og ikke kjente utfallet på. Men også med tanke på brannvernstiltak, mulighet for nye balkonger, oppgraderinger i utearealer etc.

Som en oppfølging av dette gjennomførte vi en befaring med byantikvaren, for å gå gjennom hva vi hadde av tanker og planer, og få innspill til planene. På den måten skal vi forsøke å sikre at de intensjoner som en ny reguleringsplan skulle ivareta, allikevel vil bli prioritert av oss.

Nye aktører i utleielokalet

Selskapet forvalter to utleielokaler: Vulkani sushi i Dælenenggata 23 og ett i Dælenenggata 21.

Det har vært krevende å finne gode leietakere til næringslokalet vårt i Dælenenggata 21. Styret fikk mange henvendelser om lokalet, og syntes vi til slutt landet på noen som både kan sette litt farger på lokalet og som ikke vil være til sjenanse for naboene.

Lokalet i dælenenggata 21 er nå leid ut på to års basis til «Heiaklubben». Dette er en gjeng illustratører som arbeider med "illustrasjon, folk, relasjoner, sosiale medier, hemmeligheter og fri fantasi basert på sann historie". Lokalet vil brukes aktivt til utstillinger, og når covid-19 pandemien tillater det, vil både beboere og naboer inviteres inn på utstillinger, foredrag og annet.

Utleielokalet i dælenenggata 21 har også fått tre nye vinduer, ny inngangsdør og et nytt toalett. Det har vært et stort vedlikeholdsetterslep i lokalet.

Malerarbeid

Vi har i 2020 fortsatt arbeidet med maling av den utvendige bygningsmassen. Rundt dørene og i buegangen er det nå malt. I samråd med byantikvaren har styret funnet tilbake til farger som er mer i tråd med original fargesetting.

Arbeid på taket

Styret har tidligere fått meldinger fra beboere om at det har falt ned biter fra enten tak og/eller pipe ned på bakken eller på beboeres balkong. Derfor engasjerte styret Kaarud for å ta en sjekk av tilstanden på taket vårt. Der kom det frem at noen piper ikke var i veldig god stand og vi ble anbefalt å rehabilitere disse. Det er inngått driftsavtale med Kaarud om sjekk av tilstandene til takene og pipene annen hvert år.

Det utføres i disse dager rivning av 4 stk. pipetopper ned til tak, mure opp nye, samt heltekking med beslag. Beslag utføres i lakkert stål. Det er også noen takstein som trengte utskiftning.

Selve taket ble rehabilitert i 2008-2009, og er fortsatt i god stand. Det er kun enkelte takstein som byttes ved behov. Det ble også rehabilitert noen piper i 2009, men det er da ikke disse som trenger arbeid i denne omgang.



Dæhlenengen Byggeselskap AS

Avdekking av ulovlig utleie i aksjelaget

Styret har brukt tid og ressurser på å avdekke utleie som ikke er godkjent eller søkt om til styret på forhånd. Samtlige tilfeller følges opp fortløpende og de fleste leieforhold er nå brakt i orden.

Kartlegging av status på kjeller og loft

Styret har befart samtlige kjeller og loft med henblikk på å avdekke behov for oppgraderinger og generelt behov for rydding. Dette følges opp i neste styreperiode.

Oppfølging av el-takst

Det ble i 2019 innhentet en el-takst som gikk over fellesområdene. Styret har nå lukket «skal» avvikene og har beveget seg over på «bør» avvik i henhold til rapporten. El-taksten følges opp videre.

Felling av trær og planting av nye

Det er nå felt totalt åtte trær i uteområdet til aksjelaget. To i midtparken, to i østre bakgård og fire i vestre bakgård. Ved fellingen ble mistanken om forråtnelse i midten av trærne bekreftet, og styret er glade for at de nå er felt og ikke lenger står i fare for å falle.

Styret er i dialog med Hageform (selskapet vi har driftsavtale med på gartnertjenester) samt byantikvaren for å velge ut nye trær som skal plantes i nærheten av der de andre ble felt. De nye trærne skal plantes i jord og ikke i asfalten der hvor de gamle stod. Se også sak nr. 9 for ytterligere redegjørelse.

Fortsettelse av prosjekt: Uteområde

Som oppfølging fra GF 2019, har også styret i denne perioden gjennomført tiltak i tråd med vedtaket om å prioritere "periferien" og inngangspartiet til CM17A. Arbeid med ny trapp mellom øvre og nedre nivå i midtpark har ikke blitt utført, delvis for å holde igjen på kostnadene, men mest fordi tiltaket ikke anbefales av byantikvaren. En bredere midtstilt trapp, som var planen, bryter ifølge dem med grunntanken i anleggets utforming. Styret ser på noen alternativer for å styrke kontakten mellom øvre og nedre del av midtparken.

Det har vært etterspurt en fullstendig oversikt over prosjektets tiltak, se sak.16. Den listes på neste side. Et gjennomført tiltak som vi mener har vært vesentlig for å oppgradere både bygningene og uteområdet i periferien er maling av grunnmur, dørromramming og portrom. Men det kan diskuteres som det ligger innenfor dette prosjektet, så er derfor ikke tatt med i listen. Kostnaden for dette er 603 750 kr.

Det er i sak 16 også etterspurt hvilke kostnadsbesparende tiltak som har vært gjort. Her kan nevnes trapp i midtpark (se ovenfor). Det er valgt å plante hekk istedenfor å sette rekkverk langs Fjellgata. Nye sykkelstativ er tatt ut av bestilling og eksisterende er isteden malt på dugnad. Likeså er maling av el-skap langs grunnmur og avfallsskuret ved Christian Michelsensgate 17A malt på dugnad i styret.



Dæhlenengen Byggeselskap AS

Som kommende tiltak planlegger styret følgende i 2021:

- Bøkehekken i Christian Michelsensgate skal gjennomgås og døde/dårlige planter skal skiftes ut. Dette er en reklamasjonssak.
- Planting av nye trær i bakgårder.
- Planting av hekk langs Fjellgata.

På lengre sikt har styret også diskutert flere tiltak i uteområdene. Tiltakene må vurderes videre opp mot det økonomiske handlingsrommet Selskapet har, og de andre oppgraderingene og tiltakene som skal gjennomføres. Eksempler på videre tiltak er:

- Rydding og oppgradering i områdene med dyrkekasser i bakgårdene, inkl.plattinger mot skur.
- Flere benker og bord.
- Sti/trapp i midtparkens skråning.
- Oppgradering av lekeplass.
- Låsbare sykkelskur.

Prosjekt uteområder – tiltak og kostnad

| | Kostnad | Leverandør |
|--|------------------|----------------------------------|
| 2021 | | |
| Felling av trær | 36 813 | Hageform AS |
| Stikk til julebelysning og vedlikehold Christian Michelsens gt | 65 678 | Grønn Strøm AS |
| 2020 | | |
| Maling ventilasjonsrør vestre bakgård | 11 875 | Alfa Malermester AS |
| Rekkverk ved Vulkani og CM17A | 170 299 | RK-smia |
| Markiser inkl. søknad til PBE | 119 276 | Villamarkisen AS |
| Utebelysning | 234 019 | Grønn Strøm AS |
| Rydding av skråning m.m | 39 790 | Hageform AS |
| Planting av hekk Christian Michelsens gate | 71 187 | Hageform AS |
| Asfalt, kantstein, trapp og rampe Vulkani | 89 809 | ABT Anleggsgartner AS |
| Asfalt, kantstein, fortau Dæleneggata 17-21 | 150 835 | ABT Anleggsgartner AS |
| Kantstein Fjellgata, asfalt Chirtian Michelsens gt 22-24 | 53 644 | ABT Anleggsgartner AS |
| Opparbeidelse foran CM17A (asfalt, kantstein, sykkel-p, benk) | 118 778 | ABT Anleggsgartner AS |
| 2019 | | |
| Elarbeider til julebelysning og vedlikehold, stikk på fasade | 62 229 | Grønn Strøm AS |
| Landskapsarkitekt | 102 625 | Bar Bakke Landskapsarkitekter AS |
| Kronetynning av linder | 71 250 | Hageform AS |
| SUM | 1 398 107 | |



Dæhlenengen Byggeselskap AS

VIKTIGE SAKER FOR KOMMENDE STYRE

- Implementering av brannverntiltak
- Prosjekt: uteområde - videre oppfølging
- Fortsette arbeid med utbedring av ventilasjon*
- Oppfølging av status på kjeller og loft
- Oppfølging av el-taksten
- Vedlikehold av vinduer**

*Grunnet covid-19 pandemien har ikke styret fått fulgt opp dette som ønsket. Det ville vært naturlig å ta seg inn i de aktuelle leilighetene som fikk avvik ved forrige gjennomgang av Power Clean. Dette er derfor en sak som kommende styret bør følge opp. Styret ønsker i første omgang å prioritere å åpne opp stengte ventiler og gjøre beboere bevisste på den naturlige ventilasjonen i bygget og hvordan dette fungerer, heller enn å bruke flere millioner på å kjernebore nye lufteventiler. En slik prosess vil kreve særskilt søknad og godkjenning fra byantikvaren.

**Det henvises til sak 12 i generalforsamlingen og oppslag på Vibbo.



INFORMASJONSSAKER

Økning av innkrevde felleskostnader

For å ha mulighet å gjennomføre nødvendige brannverntiltak (se neste sak) og for å opparbeide en større buffer til vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger, har styret vedtatt å øke innkrevde felleskostnader med 10% fra 01.august 2021. Dette er den del av den månedlige innbetalingen som tilhører kategori «felleskostnader» på fakturaen.

Brannverntiltak

Det ble i desember 2019 gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse, med mål om at vi skal få en oversikt over den branntekniske tilstanden til vår bygningsmasse. Arbeidet har vært utført av Norsk Brannvern AS, og avdekker dessverre en del mangler vi har i vår bygningsmasse for å oppfylle minimumskrav i Byggeforskrift 1985, som alle eldre byggverk skal oppgradere brannsikkerheten mot. Se vedlagt. Det er eiers ansvar å påse at denne oppgradering blir utført, jfr. forskrift om brannforebygging, §8:

<https://www.dsb.no/lover/brannvern-brannvesen-nodnett/veiledning-til-forskrift/veiledning-til-forskrift-om-brannforebygging/>

Det vil ikke komme konkrete pålegg fra myndigheter til å gjennomføre oppgraderingen, men styret er likevel ansvarlig for at brannsikkerheten er ivaretatt iht ovenstående. Forskriften gjelder for oss på lik linje som en lov.

Styret har vurdert mangler og forslag på tiltak i rapporten og satt opp en intern handlingsplan på hva vi mener skal prioriteres og utføres. Vurderingene har vært gjort med innspill fra flere forskjellige leverandører og brannrådgivere. Brannvesenet og Plan- og bygningsetaten har også vært kontaktet. Vår handlingsplan ivaretar i all hovedsak prioriteringen i brannvernsrapporten.

Nedenfor følger et utdrag av handlingsplanen, med de viktigste og mest omfattende tiltakene som vi ønsker å gjennomføre. Mindre utbedringer som f.eks. reparering og komplettering av enkelte dører, tetting av kabelgjennomføringer etc er utelatt.

1. Heldekkende automatisk brannvarslingsanlegg for å kompensere for kun en rømningsvei. Hver leilighet får brann-detektor som ved oppdagelse av røyk aktiverer brannvarsling i alle trapperommets leiligheter. Se ytterligere beskrivelse nedenfor. Kostnad ca. **3 200 000 kr.**
2. For tårnbygg som har doble trappeløp oppgraderes dører til baktrapp med brannklassifisering (varslingsanlegg er ikke nødvendig og vil ikke bli installert). Utskiftning av dører til baktrapp er iverksatt (utføres juni 2021) Det ble hentet inn 4 forskjellige tilbud, og det billigste ble valgt. Kostnad **385 250 kr.**
3. Montere og merke slokkeutstyr (pulverapparater) i fellesareal (trapperom, kjellere, loft). Kostnad ca. **35 000 kr.**
4. Skiltmarkeringslys med ledelysfunksjon på kjeller og loft og ved utgangsdør. Kostnad ca. **310 000 kr.**
5. Skifte inngangsdører i tårnbygg til utadslående dører (begge rømningsveier). Kostnad ca. **315 000 kr.**



Alle kostnader ovenfor er estimat, men basert på konkrete tilbud fra leverandører. Den endelige sluttkostnaden vil dog påvirkes av detaljerte gjennomganger av bygningsmassen og videre prosjektering av leverandører. Kostnaden vil bli finansiert med låneopptak, totalt på **ca 4 250 000 kr**. Lånekostnaden vil kunne dekkes innenfor den vedtatte økningen av felleskostnader.

På sikt vil det vurderes å skifte samtlige inngangsdører til utadslående, som anbefalt. Men grunnnet store investeringer har styret valgt å utsette dette tiltaket. Som en konsekvens av ovenstående tiltak vil vi også kunne fjerne brannbalkonger, som ellers måtte ha blitt utbedret for å ivareta bygningsmessig sikkerhet.

Brannvarslingsanlegg

Det helt klart største og mest inngripende tiltaket er felles brannvarslingsanlegg. Derfor vil det her følge en separat beskrivelse av dette.

Et felles brannvarslingsanlegg vil bety at det installeres røykdetektorer og sirener i hver boenhet, i tillegg til fellesarealer i kjeller og på loft. Disse er koblet sammen, slik at hvis det detekteres røyk vil det med en viss forsinkelse (forslagsvis 2 min, men dette kan programmeres) også gå en brannalarm i oppgangens øvrige leiligheter og fellesareal. Hvis man har kontroll på evt brann, eller om det f.eks. bare er et uhell med røykutvikling i forbindelse med matlaging, så har man altså 2 min på å få slått av alarmen før den går videre. Dette gjøres gjennom å slå av alarmen på en på et kontrollpanel ved inngangsdøren i 1 etg i hver oppgang.

Anlegget vil være koblet til et vaktsselskap, som også blir alarmert etter 2 minutter. De ser i hvilken leilighet som alarmen er utløst, og sørger for at vedkommende blir kontaktet på telefon. Hvis de ikke får tak i beboer, så ringer de brannvesenet.

På denne måten vil vi sikre både at alle boenheter har fungerende branndetektorer, og at det kjapt vil bli iverksatt tiltak ved en evt brann. Det er det aller viktigste kompenserende tiltaket for å sikre rømningsvei der vi mangler to uavhengige trapperom.

Styret har innhentet tilbud på anlegg fra 5 forskjellige leverandører, og har etter en samlet vurdering valgt å gjøre en intensjonsavtale med Elektro Nettverk Service AS om kontraktsinngåelse. ENS hadde en gunstig pris (nest billigst, men forskjellene var ikke store) og ga et tillitsvekkende tilbud. I tillegg så har de levert samme anlegg til våre naboer i Ringgatens Byggeselskap II, som melder om god erfaring med både installasjon og drift. Det syns vi veier spesielt tungt som argument for valget av leverandør.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 12 300 670.

Dette er kr 409 330 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak differanse i kapitalkostnader, innkrevde felleskostnader og antenneanlegg.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 7 906 671.

Dette er kr 1 394 429 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak energi/fyring, tv-anlegg/bredbånd og drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 3 473 792 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 97 586 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 3 376 206.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 507 790.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til vedlikehold. Ytterligere vedlikehold skal finansieres ved et låneopptak tilsvarende kr 1 000 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt til kr 805 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

| | |
|-------------|------------|
| Driftskonto | 0,00 % p.a |
| Sparekonto | 0,20 % p.a |

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Dæhlenengen Byggeselskap AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dæhlenengen Byggeselskap AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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;

A member firm of Ernst & Young Global Limited

17 av 59

Pennno Dokumentnøkket: Z5V8C-17CHT-XEA6N-XKLZF-0DL6Z-YESFJ



- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings praksis i Norge.

Bodø, 10. mai 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkket: ZSV8C-I7CHT-XEA6N-XXLZF-0DL6Z-YE5FJ



Dæhlenengen Byggeselskap AS

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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTÆKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 3 864 757 | 4 071 045 | 4 067 364 | 3 698 877 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 8 267 644 | 8 205 302 | 8 563 636 | 8 279 296 |
| Antenneanlegg | | 159 669 | 32 784 | 74 000 | 75 000 |
| Andre inntekter | 3 | 8 600 | 14 700 | 5 000 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTÆKTER | | 12 300 670 | 12 323 831 | 12 710 000 | 12 559 015 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -537 531 | -549 317 | -560 000 | -560 000 |
| Styrehonorar | 5 | -285 029 | -285 000 | -285 000 | -285 000 |
| Avskrivninger | 14 | -25 616 | -23 791 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -14 000 | -11 625 | -12 000 | -14 500 |
| Andre honorarer | | 0 | -50 000 | 0 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -362 983 | -352 753 | -366 000 | -368 790 |
| Konsulenthonorar | 7 | -19 213 | -27 375 | -60 000 | -40 000 |
| Kontingenter | | 0 | -1 550 | -1 550 | -1 550 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 871 012 | -1 523 807 | -2 233 000 | -1 000 000 |
| Forsikringer | | -769 458 | -634 254 | -703 000 | -805 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 870 382 | -1 735 146 | -1 871 550 | -1 886 000 |
| Energi/fyring | | -634 338 | -932 620 | -980 000 | -980 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -624 331 | -1 230 594 | -1 272 000 | -1 230 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -892 779 | -1 014 066 | -957 000 | -849 132 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -7 906 671 | -8 371 897 | -9 301 100 | -8 019 972 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 4 393 999 | 3 951 934 | 3 408 900 | 4 539 043 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 97 586 | 282 848 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 4 491 585 | 4 234 782 | 3 408 900 | 4 539 043 |
| FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 83 984 | 84 736 | 80 000 | 80 000 |
| Finanskostnader | 12 | -1 101 777 | -1 376 536 | -1 193 000 | -1 000 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -1 017 793 | -1 291 800 | -1 113 000 | -920 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 3 473 792 | 2 942 981 | 2 295 900 | 3 619 043 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 3 473 792 | 2 942 981 | | |



Dæhlenengen Byggeselskap AS

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

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 53 890 681 | 53 890 681 |
| Tomt | | 1 481 400 | 1 481 400 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 34 301 | 59 917 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 55 406 382 | 55 431 998 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 4 784 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 1 037 442 | 1 012 581 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 2 037 | 18 884 |
| Andre driftskonti i OBOS-banken | | 11 263 | 2 199 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 726 409 | 867 929 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 9 913 | 4 109 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 17 235 | 17 658 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 233 918 | 106 693 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 038 216 | 2 034 838 |
| SUM EIENDELER | | 57 444 598 | 57 466 836 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 16 | 593 900 | 593 900 |
| Annen egenkapital | 17 | 14 252 890 | 10 779 098 |
| SUM EGENKAPITAL | | 14 846 790 | 11 372 998 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 42 061 082 | 45 598 832 |
| Annen langsiktig gjeld | 19 | 6 300 | 6 300 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 42 067 382 | 45 605 132 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 411 987 | 376 051 |
| Skyldige offentlige avgifter | 20 | 35 198 | 34 943 |
| Påløpte renter | | 4 942 | 8 120 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 78 300 | 69 592 |



Dæhlenengen Byggeselskap AS

| | | | |
|-----------------------------|--|----------------|----------------|
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 530 426 | 488 706 |
|-----------------------------|--|----------------|----------------|

| | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 57 444 598 | 57 466 836 |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 22 | 64 300 000 | 64 300 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 06.05.2021

Styret i Dæhlenengen Byggeselskap AS

Thomas Gjertsen /s/

Synøve Almås /s/

Katrine H. Høylandskjær /s/

Silje Hæhre Lien-Gjessen /s/

Anders Lager /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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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.



Dæhlenengen Byggeselskap AS

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 8 099 076 |
| Lokale | 298 000 |
| Bød | 12 600 |
| Eiendomsskatt | 1 968 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 2 936 780 |
| Kapitalkostnader på IN-lån 2 | 935 127 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | -1 939 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | -5 211 |
| Overført til kapitalkostnader | -3 864 757 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 8 411 644 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Lokale | -144 000 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 8 267 644 |

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

| | |
|----------------------------|--------------|
| Salg Nøkler | 8 600 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 8 600 |

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

| | |
|---|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -379 168 |
| Påløpte feriepenger | -47 396 |
| Arbeidsgiveravgift | -101 659 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 3 015 |
| Pensjonskostnader | -4 701 |
| Pensjonskostnader innskudd | -4 695 |
| Yrkesskadeforsikring | -2 927 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -537 531 |

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 285 029.
I tillegg har styret fått dekket julebord og servering for kr 15 057, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 000.



Dæhlenengen Byggeselskap AS

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -14 344 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 869 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -19 213 |

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -799 903 |
| Drift/vedlikehold VVS | -15 979 |
| Drift/vedlikehold elektro | -48 574 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -884 525 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -31 670 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -77 480 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -2 882 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 871 012 |

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt | -1 776 |
| Vann- og avløpsavgift | -1 159 524 |
| Feieavgift | -46 967 |
| Renovasjonsavgift | -662 115 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 870 382 |



Dæhlenengen Byggeselskap AS

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -57 713 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -16 143 |
| Verktøy og redskaper | -13 446 |
| Driftsmateriell | -72 904 |
| Lyspærer og sikringer | -46 229 |
| Vaktmestertjenester | -8 227 |
| Renhold ved firmaer | -502 584 |
| Andre fremmede tjenester | -53 000 |
| Kontor- og datarekvisita | -7 398 |
| Trykksaker | -5 294 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -15 057 |
| Andre kontorkostnader | -6 715 |
| Telefon/bredbånd | -33 |
| Telefon, annet | -53 343 |
| Porto | -6 834 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -3 270 |
| Kontingenter | -2 050 |
| Bank- og kortgebyr | -3 015 |
| Velferdskostnader | -17 565 |
| Konstaterte tap | -1 960 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -892 779 |

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 713 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 930 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 82 341 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 83 984 |

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -586 073 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -205 522 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -121 058 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -189 124 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -1 101 777 |



Dæhlenengen Byggeselskap AS

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

| | | |
|--------------------------------|---------|----------------|
| Maskiner | | |
| Tilgang 2001 | 15 046 | |
| Avskrevet tidligere | -11 102 | |
| Avskrevet i år | -3 944 | 0 |
| Tørketrommel | | |
| Tilgang 2017 | 27 500 | |
| Avskrevet tidligere | -11 900 | |
| Avskrevet i år | -5 500 | 10 100 |
| Tørketrommel | | |
| Tilgang 2015 | 27 149 | |
| Avskrevet tidligere | -22 851 | |
| Avskrevet i år | -4 297 | 1 |
| Vaskemaskin | | |
| Tilgang 2017 | 32 875 | |
| Avskrevet tidligere | -14 025 | |
| Avskrevet i år | -6 575 | 12 275 |
| Vaskemaskin | | |
| Tilgang 2018 | 26 500 | |
| Avskrevet tidligere | -9 275 | |
| Avskrevet i år | -5 300 | 11 925 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 34 301 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -25 616 |



Dæhlenengen Byggeselskap AS

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

| | |
|--|--------------|
| Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte | 2 037 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 2 037 |

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 | 13 704 468 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 782 432 |
| Egenkapital fra IN 2020 | 97 586 |
| Reduksjon EK fra IN | -331 596 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 14 252 890 |

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.



Dæhlenengen Byggeselskap AS

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2016 | -5 500 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 595 169 | |
| Nedbetalt i år | 176 750 | |
| | | -4 728 081 |

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2018 | -8 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 359 318 | |
| Nedbetalt i år | 190 252 | |
| | | -7 450 430 |

OBOS-banken OBOS01 (refinansiert DNB03)

Renter 31.12.20. var 2,15%, løpetid 15 år

| | | |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig, 2015 | -36 313 978 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 11 071 033 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 2 348 768 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 709 446 | |
| Nedbetalt i år, IN | 97 586 | |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2020 | | -22 087 145 |

Lånet er et serielån.

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

OBOS-banken OBOS02 (refinansiert DNB - Balkong)

Renter 31.12.20. var 2,15%, løpetid 15 år

| | | |
|--------------------------------------|-------------|------------|
| Opprinnelig, 2015 | -12 333 125 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 3 740 319 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 724 394 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 72 986 | |
| Nedbetalt i år, IN | 0 | |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2020 | | -7 795 426 |

Lånet er et annuitetslån.

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

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -42 061 082 |
|------------------------------------|--------------------|

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -6 300 |
|-----------------------------------|---------------|



Dæhlenengen Byggeselskap AS

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

| | |
|---|----------------|
| Forskuddstrekk | -17 235 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -17 963 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -35 198 |

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Feriepenger | -47 396 |
| Avregningskonto kapitalkostnader IN | -8 604 |
| Depositum | -22 300 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -78 300 |

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Pantelån | 42 061 082 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 548 422 |
| TOTALT | 42 609 504 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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



Annem informasjon om aksjeselskapet

Styret

Styret har kontor i Christian Michelsens gate 30. Postkasse til styret henger ved bakdør Christian Michelsens gate 28. Styret har telefon (ved hastesaker) 90 10 08 63, og e-post dahlenengenbyggeselskap@styrerommet.no. Se Dæhlenengen Byggeselskap AS sin hjemmeside for ytterligere informasjon.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Jan Schjelderup ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Christian Michelsens gate 28 og er åpent hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 14:00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 90 50 08 26, e-post jan.vaktmester@gmail.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid

Parkering

Aksjeselskapet har ikke parkeringsplasser som leies ut.

Nøkler/skilt

Nøkler/rekvisisjon kan kjøper/hentes hos vaktmester. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å



sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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 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 Facoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 285.000,- og fordeles innad i styret etter innsats.

Styrets innstilling

Dette er det samme som ble satt i fjor, og i tråd med anbefalinger fra OBOS for et styre i et selskap på vår størrelse.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 285.000,-



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

VALGKOMITEEN I DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP INNSTILLER FØLGENDE
PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Anders Lager

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Synøve Almås

Silje Lien-Gjessen

Daniel Johansson

Lena Lundsten Buchacz

I tillegg stiller følgende til valg som styremedlem, men er ikke en del av valgkomiteens innstilling:

Arne Sund

Nils Gunnar Skretting

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Arne Sund

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Helge Marino Moldver

Elisabeth Mong-Nybo

Hanna Stenseth

I valgkomiteen for Dæhlenengen Byggeselskap AS

Helge Marino Moldver

Elisabeth Mong-Nybo

Anders Løn Tvedten

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Anders Lager



Arkitekt mnal og sivilingeniør. Til daglig prosjektleder på store sykehusprosjekt. Har god generell kompetanse på bygg, men også mye erfaring med budsjetter og kalkyler samt oppfølging av entreprenører. Har suttet som nestleder i inneværende år, og føler jeg har blitt godt lært opp til å kunne ivareta oppgaven som styreleder. Ønsker å være med og bidra til at våre bygg og uteområder blir til et enda bedre sted å bo.

Valg av 4 Styremedlem Velges for 1 år

Arne Sund

Sivilingeniør. Har tidligere erfaring fra flere frivillige verv bla. fra styret i Studentersamfundet i Tr.Heim. Ønsker å bidra til at selskapets verdier blir forvaltet og driftet på en fornuftig måte og at DBS blir et godt sted å bo

Daniel Johansson

Inneværende styreperiode er min andre periode styret. Satt også i styret 2012/2013. Er av natur en ordensperson.

Lena Lundsten Buchacz

Interiørarkitekt og scenograf. Har sittet i styret i Dæhlenengen Byggeselskap i 2018 og 2019 og ønsker igjen å bidra da hun finner styrevervet svært meningsfullt

Nils Gunnar Skretting

Jurist. Arbeider som stipendiat 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

Silje Lien-Gjessen

IT-konsulent og pedagog. Har sittet i styret i snart ett år, og har hatt fokus på å sette meg inn i, og bli kjent med styrets arbeid og selskapets viktigste saker. Brenner for et inkluderende naboskap som tar hensyn til alle, i alle livets former og faser.

Synøve Almås

Har sittet i styret siden 2018 og bodd i aksjelaget like lenge. Opptatt av å fremme et godt naboskap og legge til rette for møteplasser mellom beboere. Jobber til vanlig som rådgiver i Kunnskapsdepartementet.

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Arne Sund

Sivilingeniør. Har tidligere erfaring fra flere frivillige verv bla. fra styret i Studentersamfundet i Tr.Heim. Ønsker å bidra til at selskapets verdier blir forvaltet og driftet på en fornuftig måte og at DBS blir et godt sted å bo

Daniel Johansson

Inneværende styreperiode er min andre periode styret. Satt også i styret 2012/2013. Er av natur en ordensperson.

Lena Lundsten Buchacz



Interiørarkitekt og scenograf. Har sittet i styret i Dæhlenengen Byggeselskap i 2018 og 2019 og ønsker igjen å bidra da hun finner styrevervet svært meningsfullt

Silje Lien-Gjessen

IT-konsulent og pedagog. Har sittet i styret i snart ett år, og har hatt fokus på å sette meg inn i, og bli kjent med styrets arbeid og selskapets viktigste saker. Brenner for et inkluderende naboskap som tar hensyn til alle, i alle livets former og faser.

Valg av 3 Valgkomité Velges for 1 år

Elisabeth Mong-Nybo

Hanna Stenseth

Helge Marino Moldver

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Anders Lager

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Synøve Almås

Silje Lien-Gjessen

Daniel Johansson

Lena Lundsten Buchacz

I tillegg stiller følgende til valg som styremedlem, men er ikke en del av valgkomiteens innstilling:

Arne Sund

Nils Gunnar Skretting

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Arne Sund

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Helge Marino Moldver

Elisabeth Mong-Nybo

Hanna Stenseth

I valgkomiteen for Dæhlenengen Byggeselskap AS

Helge Marino Moldver
Elisabeth Mong-Nybo
Anders Løn Tvedten



Sak 6

Forslag fra aksjonær: Løpende kommunikasjon

Forslag fremmet av: Tore Karlsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Utover årsberetningen kommer informasjonen fra styret sporadisk og kan neppe avspeile hva styret arbeider med av større saker, hvilke problemstillinger som står på dagsorden og hvilke styrevedtak som er fattet. Åpenhet og god løpende kommunikasjon mellom styret og aksjonærene er viktig for å beholde et godt bomiljø. I tillegg til styrets nødvendige situasjonsbestemte meldinger kan mer formaliserte forbedringer av informasjonsflyten være et godt bomiljøtiltak.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Nytt avsnitt i 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.

Sak 7

Forslag fra aksjonær: Avtaler og kontrakter

Forslag fremmet av: Tore Karlsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Dæhlenengen Byggeselskap AS inngår avtaler og kontrakter knyttet til nødvendig drift, vedlikehold og investering som kan ha stor betydning for vår hverdag og økonomi via felleskostnadene.

Aksjonærene er ikke blitt gjort kjent med vilkår, løpetid, økonomi/pris og hovedinnhold i vesentlige avtaler/kontrakter. Det gjelder for eksempel OBOS-kontrakten, brannrapporten hvor det antydes nødvendige tiltak i millionklassen, elfakturaavtalen med Grønn Strøm AS (Inngått 2019), getkontrakten (Inngått 2019) og gartneravtalen med Hageform AS (Inngått 2019).

For sistnevnte tre kontrakter framgår det heller ikke om eller hvor mange konkurrerende tilbud som har vært innhentet.

Generalforsamlingen skal "passe på" styret. Derfor bør aksjonærene ha mulighet for innsyn i avtaler og kontrakter inngått av styret.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret er valgt av Generalforsamlingen for å gjøre arbeid på vegne av selskapet og alle aksjonærer. Nettopp fordi det ikke skal være nødvendig å involveres alle aksjonærer i saker som angår drift og vedlikehold. Nåværende styre ønsker ikke å måtte legge ut alle kontrakter vi inngår med leverandører.

Kontrakter og avtaler med leverandører utarbeides ofte etter en lengre tids kommunikasjon, og inngåelse av kontrakter gjøres etter en helhetsvurdering som baserer seg på kommunikasjon med ulike leverandører, befaringer, kommunikasjon med andre med mer. Det vil være vanskelig for enkeltaksjonærer å ta stilling til kontrakter i seg selv, uten den nødvendige bakgrunnsinformasjonen. I praksis vil det være umulig for styret å holde alle aksjonærer løpende orientert om alle vurderinger om alle kontrakter som inngås. Forslaget til vedtak innebærer en stor mengde arbeid og byråkrati for styret som vil redusere tiden vi har til rådighet til det vi er valgt til å gjøre: å ta beslutninger på vegne av aksjelaget.

Styrets mandat er blant annet hjemlet i vedtektene våre §11, §8, og §14. Det er nødvendig at styret har tilstrekkelig handlingsrom til å foreta de beslutninger som er nødvendig for å drifte selskapet.

Styret viser ellers til saken om løpende kommunikasjon hvor vi innstiller på å legge ut kvartalvise sammendrag av vedtak og arbeid.

Se også informasjonssak på Vibbo om brannverntiltak og vedlagt brannteknisk tilstandsanalyse.



Forslag til vedtak

Kontrakter og avtaler samt brannrapporten legges ut på hjemmesiden til orientering med eventuelle kommentarer etter at taushetsbelagt innhold er synlig sladdet.

Sak 8

Forslag fra aksjonær: Nye trær i bakgårdene

Forslag fremmet av: Helgard Mahrtdt

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I brev datert 20.08. 2020 fra Plan- og bygningsetaten (PBE) til HAGEFORM AS skriver PBE at de «vil sterkt anbefale at [vi] ikke feller andre trær enn det som er ytterst nødvendig for å ivareta sikkerheten til beboere og andre forbipasserende, da bevaringen av disse grøntområdene anses som svært viktig for området og byen».

Seks trær er nå felt. PBE «anbefaler også at det plantes nye, stedegne trær som erstatning for de som må felles».

På min hevendelse til styret om når stubbene fjernes og nye trær plantes, er svaret fra styret at stubbene «blir værende inntil videre» og at «nye trær plantes av Hageform i vår så snart det er riktig i forhold til temperatur og deres øvrige oppgaver» (Anders Lager på Vibbo). Videre skal de nye trærne ikke plantes der hvor de gamle ble felt, men i stedet bli «plantet i to rekker, inne på gressarealet». Begrunnelsen er at trærne ble dårlige fordi «de sto i asfalt, og var utsatte for skader ved påkjørsler».

Ifølge styret er plasseringen av de nye trærne «gjennomgått med byantikvaren på befarings».

Jeg stiller meg undrende til at Lager bruker byantikvaren som referanse/ «autoritet» for å legitimere at stubbene ikke skal erstattes av nye trær. Det kan tenkes som alternativ løsning at noe asfalt fjernes, at stubbene fjernes og at nye trær plantes på samme sted hvor de gamle ble felt. Slik beskyttes trær mot skade og beboerne kan glede seg over grønne nye trær der hvor de opprinnelige trærne stod.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Dette er primært begrunnet av hensyn til gode vekstvilkår for de nye trærne og mer skjermet plassering slik at vi unngår påkjørsler etc. Vi har fått følgende kommentar fra firmaet Hageform, som vi har driftsavtale med (sertifiserte trepleiere):

"- Trær og planter generelt trives bedre der hvor det er stort jordvolum, som i plenområdet.

- I asfalten vil trærne ha mindre jordvolum, røtter og jord er mer komprimert under asfalten og de er mer utsatt for mekanisk skade i form av påkjøringer osv.
- De nye trærne vil sannsynligvis ikke kunne etablere røtter slik de gamle gjorde, da jordmassene er blitt mer komprimert av biler og maskiner som ikke var i bruk ved planting av de gamle trærne.
- Ideelt sett burde man ha gravd opp store deler av området rundt trærne, byttet ut jorda og opprettet et rotvennlig forsterkningslag.
- Ikke å anbefale når man har mulighet til å plante i plenområdet.



Om man graver opp stubbene vil røttene kunne dra opp store deler av asfalten. Hvis man allikevel vil plante nye trær på samme plass vil vi heller anbefale å fjerne noe asfalt, frese stubbene, plante i frest hull og sette opp en trebeskytter. "

Hageform anslår kostnaden for planting av trær i asfalt på samme plass som de gamle til å være ca. 30 000 kr/tre, uten rotvennlig forsterkningslag. Til sammenligning koster planting av tre i plen ca. 7 500 kr/tre. Se også vedlagt utsnitt av tegning for styrets forslag til plassering av nye trær.

Forslag til vedtak

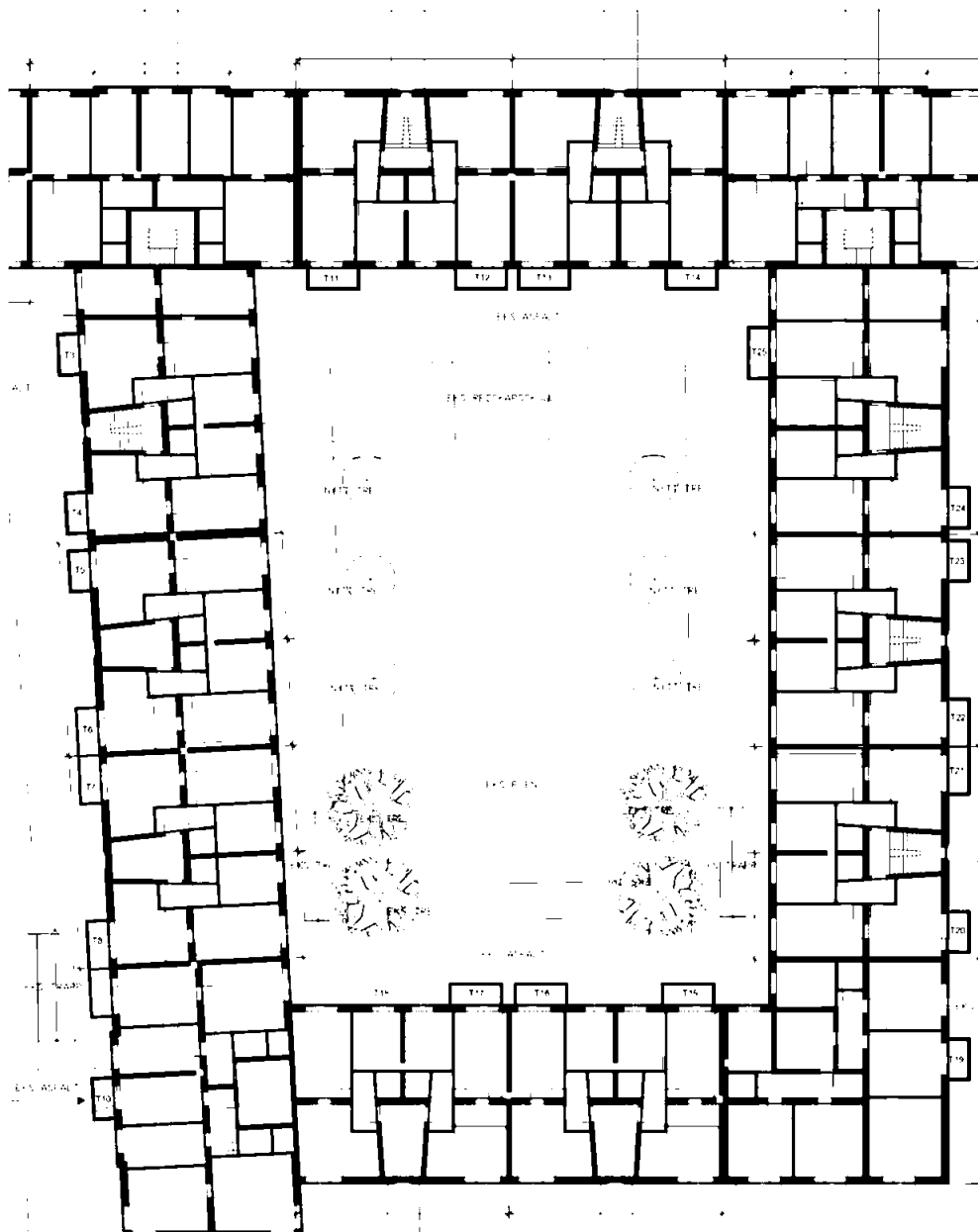
Det fjernes noe asfalt, stubbene fjernes og det plantes nye trær (helst av samme type) på samme sted hvor de gamle ble felt.

Vedlegg

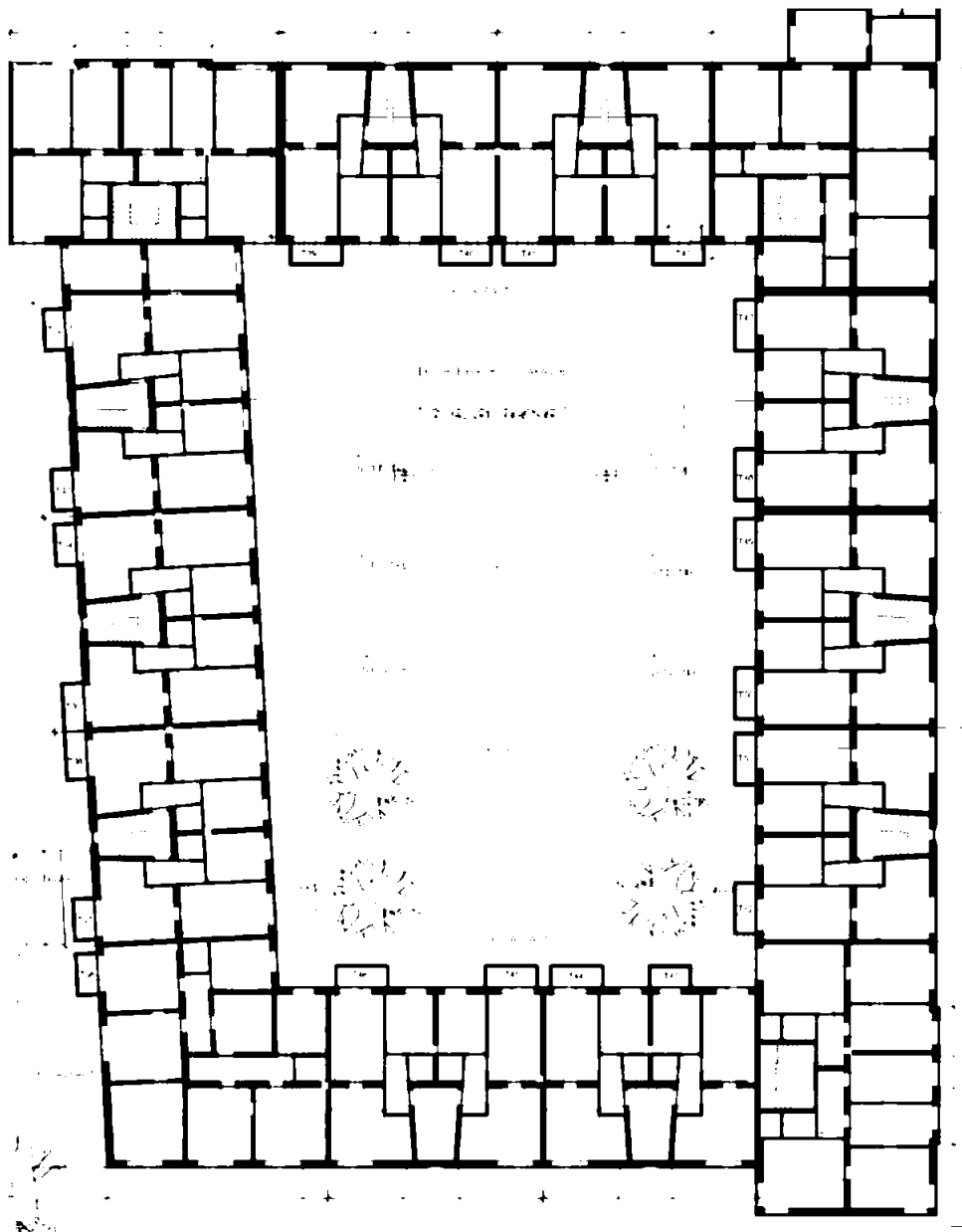
1. Planskisse nye trær i vestre bakgård.JPG
2. Planskisse nye trær i østre bakgård.JPG



Vedlegg 1 til sak 8. Forslag fra aksjonær: Nye trær i bakgårdene



Vedlegg 2 til sak 8. Forslag fra aksjonær: Nye trær i bakgårdene





Sak 9

Forslag fra aksjonærer: Hagegruppe

Forslag fremmet av: Ola Barmen, Kjersti Botnedal og Helgard Mahrdt

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Per i dag har Dæhlenengen Byggeselskap ingen aktiv hagegruppe, og arbeid som tidligere har blitt utført av vaktmester/hagegruppen blir nå delvis utført av innleide. I styrets årsberetning i fjor la styret fram et ønske om å gjenetablere en slik hagegruppe. I vårt aksjeselskap er det mange som har kompetanse på grønt, alt fra balkongkompetanse til anleggskompetanse. Det er også mange som ønsker å delta i aktiviteter knyttet til beplantning og stell. Det er viktig å organisere disse kreftene, slik at styret har noen å rådslå med når profesjonelle aktører blir leid inn, personer som dermed kan bidra til å lette noe av styrets arbeid. På den andre siden er det også viktig at beboerne har representanter som deltar i driften av våre grøntområder. Disse utgjør en kjerneverdi gjennom hele sommerhalvåret som vi alle har glede av. I dette forslaget vil vi be det nye styret å legge til rette for en slik hagegruppe, med en person som har ansvar for å lede arbeidet. Det er rimelig at denne får et visst honorar, og blir et bindeledd mellom styret, anbudsgivere, ferdigstilling og drift/skjøtsel av grøntområdet. Gruppen må ha et budsjett og dermed et mandat til å gjøre nødvendige innkjøp, som f.eks. blomster, løker, gjødsel, jord og redskaper, kort sagt det som trengs for å ha et trivelig grøntområde.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret har de siste årene hatt et prosjekt for å oppgradere uteområdene. Dette prosjektet pågår fortsatt og har ført til flere iverksatte tiltak. I generalforsamlingen for 2019 foreslo styret å opprette en hagegruppe tilsvarende en slik som foreslås i denne saken. Styret fikk i etterkant kun to henvendelser fra beboere som ønsket å delta i gruppen, og mistenker at det ikke er tilstrekkelig interesse for å opprette en hagegruppe nå heller.

I tillegg mener styret at vi i dag har dekket behovene for vedlikehold av uteområdene våre. Vi har en driftsavtale med Hageform og holder årlig dugnad for beboere. Vi setter også stor pris på beboere som stiller med hagen på eget initiativ.

I drøftinger med byantikvaren og Hageform har vi etablert at grøntområdene våre bør utvikles og driftes som et grøntanlegg, med større og helhetlige grep. Vi skal bygge videre på det som allerede er plantet, og komplettere vegetasjon for at anlegget skal kunne være så "selvgående" som mulig. Særlig er det viktig at midtparken utvikles som et helhetlig område. Midtparken bør ikke skjøttes som en privat 'hage'. Derfor tenker vi at det er naturlig at vi gir Hageform hovedansvar for drift og utvikling av særlig dette området. En avtale med Hageform gjør oss heller ikke avhengig av enkelte beboers kunnskap og engasjement, som kan variere over tid.

De indre bakgårdene derimot har både en annen funksjon og et annet uttrykk. Historisk så har de vært bruksrom, der praktisk funksjon har fått styre utseende og innhold. Opprinnelig var det ikke nødvendigvis heller så mye grønt her. Derfor mener byantikvaren at vi gjerne kan tenke litt friere om disse, og utforme det mer som det



passer oss og de beboere som kjenner tilhørighet hit. Vi har derfor ønsket velkommen initiativ fra beboere i de indre bakgårdene.

Selv om vi ønsker velkommen initiativ fra beboere, mener ikke styret at det er behov for en formalisert hagegruppe. Det har stort sett alltid vært noen som tatt ansvar og stelt litt her og der, uten at det har vært formalisert. Det håper vi kan fortsette også i året som kommer.

Forslag til vedtak

Styret skal opprette en hagegruppe med et mandat og engasjere en leder for denne som honoreres. Gruppen skal disponere tilstrekkelige midler til å holde grøntområdet pent og stelt gjennom sommerhalvåret, og ha mandat til å overse innleid arbeid og kvalitetssikre dette.



Sak 10

Forslag fra aksjonær: Ventilasjon

Forslag fremmet av: Kjersti Botnedal

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

På årsmøtet i 2017 ble det vedtatt at styret skulle jobbe for å finne løsninger for å bedre inneklime. Multiconsult utarbeidet en rapport fra, og styret har i tillegg inspisert alle Selskapets 285 leiligheter og konkluderte med at 90 % permanent har lukket luken for tilluft. Dette berører alle leilighetene fordi sirkulasjonssystemet som har fulgt bygget fra 1931, er uten tekniske ventilasjonssystemer. Moderne byggematerialer (akrylfug, gips) samt lydtette vinduer uten luftekanaler har sannsynligvis også bidratt til mindre luft inn i leilighetene. «Den mest optimale løsningen for dette systemet er å bore enda et luftehull i leiligheten slik at ventilene kan "snakke sammen,» skrev styret i sin Årsberetning 2020.

Ifølge ferske tall har 11 leiligheter meldt at de har åpnet opp sin tilluftskanal. Dette utgjør 4 % av hele boligmassen. Status pr i dag altså at ca 85 % av leilighetene fremdeles har permanent lukket for tilluft i dette naturlige luftesystemet som byggene våre har. 4 år har gått, og omtrent ingenting har skjedd. Inneklime er fremdeles et stort problem.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Det er riktig som forslagsstiller sier at inneklime er et problem i Selskapet. Hovedproblemet er at mange leiligheter har sperret for den eksisterende luftekanalen som finnes på ytterveggen i alle leiligheter. Noen har også sperret for luftekanalen i gangen. Ettersom bygget vårt har naturlig ventilasjon fører dette til dårlig luftkvalitet hos mange.

Styret er negative til kjerneboring. Det er et veldig dyrt tiltak, og vil være inngripende på fasaden vår. Det er heller ingen garanti for at inneklimate hos alle blir helt bra.

De senere år har vi gjort flere tiltak for å bedre inneklime. Det ble i 2018 gjennomført en omfattende kartlegging av status på ventilasjonen i hele Selskapet, og i etterkant har styret fulgt opp kartleggingen. Styret foreslo også endringer i vedtektene på generalforsamlingen i 2019, hvor det ble slått fast at det ikke er tillatt å dekke til ventiler i yttervegg.

Styret har planlagt å prioritere inneklime i det kommende året. Inneklime var også en prioritert oppgave i året som gikk, men på grunn av smitteverntiltak var det vanskelig å gjennomføre befaringer i leiligheter hvor vi vet det trengs utbedring.

Vi ber om at dette forslaget ikke blir vedtatt, da det er andre, mindre kostnadskrevenne tiltak som bør vurderes før kjerneboring. Styret vil legge frem en plan for bedring av inneklime etter generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Styret skal innhente tillatelse fra rette myndighet slik at den enkelte leilighet på egen hånd, i samråd med retningslinjer, kan bore opp for en ekstra luftekanal for tilluft.



Alternativt skal styret i kommende periode legge fram et budsjett for hele gården og en realistisk gjennomføringsplan for bedring av inneklima.



Sak 11

Forslag fra aksjonær: Utvendig maling av vinduer

Forslag fremmet av: Kari Gjerde

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er behov for å male utvendig vinduer som er av eldre dato. Disse har ikke blitt vedlikeholdt på mange år og har avflasket maling som gjør de utsatt for fukt, vær og vind.

Det er nødvendig å skrape og male vinduene så snart som mulig og aller helst dette året, slik at det ikke oppstår fuktskader, og dermed behov for kostbar utskifting. Eventuelle utskiftninger vil påføre de aksjonærene det gjelder – og sannsynligvis også aksjelaget - betydelige kostnader.

I vedtektene § 7 står det: «I samsvar med tidligere praksis skal aksjonærene også vedlikeholde vinduene, herunder utskifting av vindusglass. Selskapet skal imidlertid stå for utvendig maling av vinduskarmene».

I vedtektene § 8 står det: «Selskapet skal holde bygningene og eiendommene ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på aksjonærene» – og: «Aksjonærene kan kreve erstatning av selskapet for oppstått tap, dersom selskapet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt».

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Dette er en komplisert sak for Selskapet. Vedtektene våre sier at aksjonærene har ansvar for utskifting av vinduer, mens aksjelaget har ansvar for vedlikehold. Maling av vinduene på utsiden havner et sted mellom disse hensynene. Styret er klar over behovet for vedlikehold av vinduene, og vil jobbe med å finne en løsning i det kommende året som legges frem ved neste generalforsamling eller tidligere. Vi ber derfor om at aksjonærene ikke vedtar dette forslaget, men lar oss få tid til å finne en god løsning.

Vi viser til informasjonssak om dette temaet på Vibbo, og ønsker gjerne kommentarer og innspill fra beboere der.

Forslag til vedtak

I hht §7 og 8 i vedtektene prioriterer styret vedlikehold (skraping/ maling) av utvendige vinduer som har behov for det. Arbeidet skal gjøres i inneværende sommerhalvår.



Sak 12

Forslag fra aksjonær: Dyrehold

Forslag fremmet av: Idun Eline Aronsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I borettslaget er det mange som har husdyr. Noen har skaffet seg husdyr nylig, og mange har hatt husdyr i flere år. For de som kanskje ikke kan få barn, eller velger å ikke få barn, er dyrehold en viktig berikelse for livskvaliteten. Et husdyr betraktes også som en psykologisk støtte for mange av oss. Ikke minst har det et sosialt aspekt i livet for de som er aleneboere. Husdyret blir nærmeste familie.

Grunnet reguleringer fra Riksantikvaren til borettslaget har dessverre noen av beboerne i borettslaget ikke fått gleden av å få balkong. Det betyr at for disse er eneste mulighet for rekreasjon å benytte fellesområder i borettslagets uteområder.

På bakgrunn av dette ønskes det at vi med husdyr også kan nyte tid ute på uteområdene med våre firbente familiemedlemmer.

For de som eier hund bør det være en selvfølge at ekskrementer plukkes opp umiddelbart og dette burde også presiseres i husordensreglene. Men med sammenlikning til små barn så er det ikke alltid lett å styre hvor de skal skvette fra seg av og til, og det anmodes om at naboer har forståelse for dette. Samtidig anmodes det om at hundeiere unngår lekeområdet/lekeplassen slik at det ikke skal være til sjenanse for de som benytter disse områdene. På denne måten kan vi komme frem til en ordning som passer oss alle, og det gir rom for alle i fellesområdene.

Alternativt kan det dedikeres et område hvor vi med hund kan møtes, nyte tid ute med hundene våre og ikke være til sjenanse for naboer. Allerede i borettslaget har vi områder dedikert for lekeplass, grilling, parseller etc. Et forslag er å benytte den vestvendte bakgården.

Til slutt presiseres det at vi bor i Oslo sentrum. Det er dessverre mange som lufter sine hunder på våre områder som ikke er en del av vårt borettslag, og vi håper derfor at vi med hund i borettslaget ikke blir straffet for dette.

Med dette tar vi hensyn til alle naboer, store og små, også de de som har firbente familiemedlemmer.

Styrets innstilling

Styret støtter dette forslaget.

Styret er positiv til alle tiltak som øker livskvaliteten til våre beboere, og ønsker dyr velkommen. Vi vil derfor støtte en endring i husordensreglene som kommuniserer en positiv holdning til dyrehold. Det finnes ingen leilighetsmappe hos forretningsfører. Derfor bør den setningen i fjernes fra den eksisterende husordensregelen.

Forslag til vedtak

Forslag til endring av tekst for husordensregel nummer 8:



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

Dyreholdet skal ikke være til ulempe for andre brukere av eiendommen. Plenen og rekreasjonsområdene i anlegget kan benyttes av firbeinte i sosiale settinger, men skal ikke brukes til toalettbesøk: ved uhell plukkes ekskrementer opp umiddelbart. Hunder skal holdes i bånd. Dersom det kommer berettiget klage på dyreholdet fra naboer, kan styret kreve at det iverksettes tiltak for forbedring. Hvis iverksatte tiltak ikke forbedrer situasjonen kan styret kreve at dyret fjernes fra boligsameiet.

Sak 13

Forslag fra aksjonær: Dør og trapp direkte til bakgård fra leilighet i første etasje

Forslag fremmet av: Gølin Johanne Grini

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg bor i 1 etg i D17. 2 roms med kjøkken mot bakgården. Jeg, og antageligvis alle vi vi som bor i 1 etg i Dælenenggata, har ikke noen sol inn i leiligheten fra den siden. Jeg synes leiligheten er kald. Ut mot Dælenenggata kommer solen inn et par timer sånn ca kl 14 tiden. Solinnslipp er kun helt foran ved vinduet. Det siste kan det avvike i forskjeller avhengig av type bygninger foran stuevinduet.

Vi fikk for en tid tilbake informasjon om at det nå var åpnet for at boenhetene i 1 etg også kunne sette opp balkong. Dessverre er ikke det mulig for meg da jeg har kjellernedgang utenfor mitt vindu. Som kjent, har vi fått godkjenning til å sette opp fransk balkong i stedet for veranda. Jeg har gått videre i tankegangen og ønsker heller å sette opp en balkongdør ut til bakhagen. Grunnen for at jeg ønsker det og ikke fransk balkong er følgende:

På baksiden har jeg aldri solinnslipp gjennom vinduene. Eneste mulighet er å gå ut og rundt for å komme meg på plenen hvor det er sol. Grunnen til at jeg ønsker å sette inn en balkongdør fra kjøkkenet er å få en funksjonell tilgang til litt sol og varme (og morgenkaffe på plenen). Utgang gjennom balkongdør vil ikke føre til at jeg opptar fellesareal. Det er ingen ferdsel utenfor mitt kjøkkenvindu. Det er ingen som sitter der eller «henger der» Det er skyggesone hele dagen så det er ikke attraktivt å lage sin egen lille private hage heller. Jeg vil ikke etablere en hage eller egne møbler der. Min hensikt er å komme oss ut i sol og gress på en lettere måte. Det er en mørk leilighet jeg har. Jeg tenker at en dør ikke vil utgjøre noe større forskjell en fransk balkong og veranda, rent visuelt sett. Det kommer mer an på om dere som har veranda ønsker at vi i 1.etg skal få litt lettere tilgang på sol.

Styret har anbefalt meg å fremme denne saken på GF siden dette tiltak berør fellesområder, og slik at andre kan få muligheten til å gjøre det samme om PBE godkjenner det.

Styrets innstilling

Et flertall i styret støtter forslaget til vedtak. To styremedlemmer har tatt dissens og støtter ikke forslaget til vedtak.

I utgangspunktet er styret positive til alle tiltak som bedrer livskvaliteten og bosituasjonen til våre beboere. Forslaget er tydelig på at tiltaket forutsetter godkjenning fra Plan- og bygningsetaten, som er et viktig prinsipp for at flertallet i styret stiller seg bak.

Forslag til vedtak



Hvis beboer som bor i første etasje ønsker å søke Plan- og bygningsetaten om få sette inn direkte utgang til østre eller vestre bakgård, vil selskapet gi sin tilslutning til dette, under følgende premisser:

- Trapp skal ikke hindre allmenn ferdsel eller opphold i bakgårdene. Den får ikke ha repos og må ikke stikke ut mer enn maks 1,25 m fra vegg (samme som balkong). Av dette følger at høyden fra underkant dør til terreng ikke kan være over ca. 1,2 m.
- Trapp skal utføres i sortmalt stål, med rekkverk tilsvarende som på balkonger. Inntrinn på trapp kan være i tre.
- Alle kostnader forbundet med tiltaket og søknader dekkes av den enkelte aksjonær.

Sak 14

Forslag fra aksjonær: Inngangsdører

Forslag fremmet av: Hallgrim Myro

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ifbm. diskusjon på ekstraordinær generalforsamling i desember 2020, angående salg av loft, kommer det fram at styret har planer om å skifte inngangsdørene.

Kommentarer fra styret på ekstraordinær generalforsamling i desember 2020:

Sitat 1: ”- Vi ønsker også å undersøke mulighetene for å skifte dørene våre – et tiltak som fort koster noen millioner”

Sitat 2: ”- Disse bør iht brannsikkerhet åpnes utover, og har per nå en utforming som ikke passer arkitektonisk med det opprinnelige preget på våre bygninger.”

Nye inngangsdører og oppgangsvinduer ble innsatt i 1989.

Det ble den gang innhentet 4 anbud (2 aluminium, 1 furu og 1 teak). Styret innstilte den gang på leveranse i aluminium først og fremst av økonomiske og vedlikeholdsmessige årsaker. Arbeidene ble den gang finansiert med oppsparte midler, og over vedlikeholdsbudsjettet.

Iflg. styrets brev til PBE (Plan- og Bygningsetaten) 18.06.2020, er styret i full gang med å undersøke muligheten for å skifte ut disse dørene, uten at generalforsamlingen (aksjonærene) er informert om dette.

Utdrag fra styrets brev til PBE 18.06.2020:

”Vi har behov for å oppgradere vårt brannvern og et tiltak i denne rekken av utbedringer er å få byttet til utadslående inngangsdører. Det innebærer en fasadeendring, der vi er i dialog med byantikvaren omkring en løsning der vi på langt nær kan oppnå en-tilbakeføring fra noen totalt mistilpassede 70-talls dører vi har i dag. Dette mener vi heller ikke på noen måte kan ses på som negativt i lys av en evt ny plans intensjoner, og er noe vi heller ikke bør utsette på grunn av kravet til brannsikkerhet”

Det er ikke et krav at inngangsdørene i våre oppganger skal slå ut, da våre oppganger består av maks 10 leiligheter.

Det er ikke styret, men generalforsamlingen (aksjonærene) som skal ta stilling til om vi skal bruke flere millioner på å bytte inngangsdørene igjen, med påfølgende husleieøkning.

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytral til vedtaket, men har følgende kommentar:

Styrets årsberetning skrives av naturlige grunner først etter styreperioden er gjennomført. Det er ikke alt vi kan forutse at vi skal jobbe med, og som dermed ikke nevnes i oversikten over styrets kommende arbeid. Når det gjelder saken om inngangsdører, er det både et brannverntiltak, og en sak som har en



estetisk/arkitektonisk side. Det er flere beboere som har uttrykt ønske om at styret skal vurdere forbedringer av inngangsdørene våre, både på grunn av dårlig teknisk stand og et generelt slitt preg. Det er også naturlig at styret gjennomfører forberedende undersøkelser mot myndigheter, henter inn prisoverslag og tilbud etc, før en sak legges frem for aksjonærene.

Vi mener at forslaget til vedtak er overflødig fordi informasjonen som etterspørres fremkommer:

- i informasjonssak på Vibbo om brannverntiltak, der brannrapport er vedlagt.
- i årsberetning, som redegjør for ovennevnte saker.

I tillegg vil vi vise til sak om løpende kommunikasjon, hvor styret har innstilt på å endre vedtektene for å oppnå bedre informasjonsflyt.

Med dette anser vi at vedtaket som foreslås allerede er oppfylt, og at vedtaket derfor ikke er nødvendig.

Forslag til vedtak

Styret må legge frem brannrapporten, og redegjøre for hvorfor styret

informerer PBE (Plan- og Bygningsetaten) om saker som generalforsamlingen og aksjonærene ikke er orientert om i styrets årsberetning. Det er kritikkverdig at vi aksjonærer får vite mer om hva våre tillitsvalgte jobber med fra PBE's innsynsportaler enn i informasjonen vi mottar fra styret. Det neste styret må jobbe for større åpenhet i informasjonen om hva styret faktisk jobber med.



Sak 15

Forslag fra aksjonær: Prosjekt grøntområder

Forslag fremmet av: Hallgrim Myro

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

På generalforsamlingen 2019 ble det bevilget 2 millioner til 'Prosjekt grøntområder'. Styret bør kunne spesifisere (med leverandør og pris) hvordan disse pengene er brukt.

I årsrapporten for 2019 til det digitale årsmøte i 2020 lister bare styret opp de tiltakene som er gjort hittil. (asfalt, kantstein, smijernsgjerder, bøkehekk, bed, markiser, et sykkelstativ og maling av grunnmur).

Maling av grunnmur er vedlikeholdsarbeider, som hører hjemme på vedlikeholdsbudsjettet.

Styret skriver at alle arbeidene er lagt ut på anbud og at styret har fulgt opp prosessen og gjort besparende tiltak.

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytral til vedtaket.

Vi henviser til årsberetning for ønsket redegjørelse. Med dette anser vi at vedtaket som foreslås allerede er oppfylt, og at vedtaket derfor ikke er nødvendig.

Forslag til vedtak

Styret spesifiserer (med leverandør og pris) hvordan de 2 millionene som ble bevilget til 'Prosjekt grøntområder' på generalforsamlingen i 2019 er brukt, og hvilke besparende tiltak styret har gjort.

Brannteknisk tilstandsanalyse



Dælenenggata 17, 0567 Oslo

| | | |
|-----------------------------------|---|--|
| Gnr: 227 Bnr: 89 | Utarbeidet av RIBr: Andreas Gulbrandsen | Kontrollert av RIBr: Svein-Aage Wulff |
| Dato: 30.12.2019 | Revisjonsnummer: Første versjon | Oppdragsgiver: Dæhlenengen Byggeselskap AS |



Innholdsfortegnelse

| | |
|---|-----------|
| 1. Innledning | 3 |
| 1.1 Formål med tilstandsanalysen | 3 |
| 1.2 Opplysninger om bygget | 3 |
| 1.3 Areal og virksomhet i bygget | 4 |
| 1.4 Beskrivelse av bygget | 4 |
| 1.5 Tillatelser/dispensasjoner og tilsynsrapporter fra brannvesen | 4 |
| 1.6 Referansenivå for brannsikkerheten | 5 |
| 1.7 Brannklasser | 5 |
| 1.8 Følgende skal være egne brannceller | 5 |
| 1.9 Oppdragsgiver | 5 |
| 1.10 Sammendrag | 6 |
| 1.11 Handlingsplan for tiltak, i prioritert rekkefølge | 7 |
| 2. Beskrivelse av branntekniske krav | 8 |
| 2.1 Definisjoner | 8 |
| 2.2 Brannklasseinndeling av materialer og bygningsdeler | 10 |
| 2.3 Avstand mellom bygninger og mellom grupper av bygninger | 10 |
| 2.4 Bygningsdelers brannmotstand | 10 |
| 2.5 Kledningers og overflaters branntekniske klasse | 11 |
| 2.6 Ikke-bærende ytterveggers brannmotstand | 11 |
| 2.7 Rømningsvei | 11 |
| 2.8 Dør i rømningsvei | 12 |
| 2.9 Vindu som rømningsvei | 12 |
| 2.10 Markering, ledelys og henvisning | 12 |
| 2.11 Brannventilasjon | 12 |
| 2.12 Adkomst for brannvesenet | 13 |
| 2.13 Sløkkeredskap | 13 |
| 3. Brannteknisk tilstandsvurdering | 14 |
| 3.1 Branntekniske installasjoner | 14 |
| 3.2 Tilstandsgrad (TG) | 14 |
| 3.3 Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak | 15 |
| 3.4 Bilder fra befaring | 18 |



1. Innledning

1.1 Formål med tilstandsanalysen

Formålet med tilstandsanalysen er å avdekke den branntekniske tilstanden til bygningsmassen. Tilstandsrapport etter denne anvisningen tilfredsstiller analysenivå 1 i NS 3424. Styret har kontaktet Norsk Brannvern for å få en brannteknisk gjennomgang. Brann- og redningsetaten har ikke utført tilsyn på objektet.

Brannteknisk tilstandsanalyse på nivå 1, kan iht. *NBI 720.306* fungere som en dokumentasjon av brannsikkerheten i bygningen og dermed inngå som tilfredsstillende dokumentasjon for tilsynsmyndighet (brannvesenet). Tiltakslisten er kun et forslag til eier om hvilke branntekniske mangler som bør utbedres for å ivareta minimumskravene fastsatt i *Byggeforskrift 1985*.

1.2 Opplysninger om bygget

| | |
|-------------------------|---|
| Adresse | Dælenenggata 17-27, Stochholmgata 27-33, Fjellgata 42-50, Christian Michelsens gate 17A-40, 0567 Oslo |
| Gårds- og bruksnummer | Gnr: 227 og Bnr: 89 |
| Eier | Dæhlenengen Byggeselskap AS |
| Byggeår | 1932 |
| Antall etasjer | 4 etasjer + kjeller og loft på alle bygg unntatt 2 på 6 etasjer + kjeller og loft |
| Brutto areal | - |
| Ombygginger / Endringer | - |
| Antall boenheter | 285 |
| Antall næringslokaler | 2 (sushi + ledig lokale) |
| Bæresystem | Etasjeskillere, ytter- og bærevegger av armert betong / tegl |
| Type trapperom | Åpne trapperom (TR1) |
| Antall rømningsveier | 1 (2 uavhengige trapperom i de to høyblokkene) |
| Heis | Nei |
| Brannklasse | BKL 1 |
| Type bygning | Boligblokker på gul liste |
| Seksjonering | Brannvegg opp over tilstøtende tak |
| Brannalarmanlegg | Nei |
| Sprinkleranlegg | Nei |
| Nødlis | Nei |
| Røykventilasjon | Vindu til åpning i trapperom |
| Brannenergi | Antar 50-400 MJ/m ² |
| Lagring av farlig stoff | Nei |



1.3 Virksomhet i bygget

| Plan | Type virksomhet | Tellende etasje | Antatt brannbelastning |
|--------------|--|-----------------|---------------------------|
| Kjeller | Styrerom, vaktmester kontor, vaskerom, boder | Nei | 50-400 MJ/ m ² |
| 1.-5. etasje | Boligformål | Ja | 50-400 MJ/ m ² |
| Loft | Boder | Nei | 50-400 MJ/ m ² |

Christian Michelsens gate 17A og 18 har samme oppbygning som over, med unntak av at det er 6 etasjer pluss kjeller og loft.

1.4 Beskrivelse av bygget

Eiendommen består av 285 leiligheter fordelt på 34 oppganger. Samtlige er oppført på 4 eller 5 etasjer pluss kjeller og loft med unntak av Christian Michelsens gate 17A og 18 som har 6 etasjer pluss kjeller og loft. Leilighetene er gjennomgående og noen har balkong. Samtlige boenheter har tilgang til ett åpent trapperom, med unntak av Christian Michelsens gate 17A og 18 som har tilgang til to uavhengige trapperom.

Alle oppgangene er åpne trapperom med trappeløp av betong. Det er forbindelse mellom kjeller og loft i flere av byggene via brannndør. Det er to næringslokaler, derav en sushi restaurant samt et ledig lokale.

Det er ikke håndslukkere i fellesareal. Det er vindu til åpning i trapperom, med noen få unntak der det er glasstak som ikke kan åpnes (brannventilasjon).

Oppstillingsplass og tilkobling til vannforsyning for brannvesenet er ikke kontrollert.

Tabell som gir oversikt over rømningsveier:

| Etasje | 1 rømningsvei | 2 rømningsveier | Info |
|---------|---------------|-----------------|--|
| Kjeller | | x | Åpent trapperom + åpent trapperom |
| 1 | | x | Åpent trapperom + vindu under 5 m fra terreng |
| 2-5 | x | | Åpent trapperom (+ brannbalkong i øvrige etg.) |
| Loft | x | | Åpent trapperom |

Det er de øverste etasjene som har tilgang til brannbalkong via vindu. Deretter må man knuse vindu i nabo leiligheten for så å evakuere via nabo oppgangens trapperom. Brannbalkonger anses som fluktvei og er ikke definert som rømningsvei.

1.5 Tillatelser/dispensasjoner og tilsynsrapporter fra brannvesen

Norsk Brannvern AS har ikke fått informasjon fra eier om at det foreligger noen spesielle tillatelser, dispensasjoner eller lignende fra bygningsmyndighetene for den aktuelle bygningen. Brann- og redningsetaten har ikke utført tilsyn på objektet.



1.6 Referansenivå for brannsikkerheten

For eksisterende bygninger gjelder *Brann- og eksplosjonsvernloven* og *Forskrift om brannforebygging* med veiledning, som skal sikre at brannsikkerheten blir opprettholdt i enhver bygning, og stiller en rekke minimumskrav til brannsikring når det gjelder organisatoriske tiltak, tekniske tiltak og dokumentasjon.

I henhold til *Forskrift om brannforebygging* § 8 skal eier av byggverket oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvare nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF 85) 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. Personssikkerheten skal alltid prioriteres.

1.7 Brannklasser

I bygning som skal brukes til flere formål, som er omtalt i kap. 31 til 39 i Bf 85, skal rom med forskjellige anvendelse skilles i henhold til den anvendelse som gir de strengeste krav.

- Boligdel på over 4 etasjer har brannklasse 1 (tabell 31:1, BF 85).

1.8 Følgende skal være egne brannceller

- Rømningsvei.
- Boenhet, styrerom, kontor.
- Boder, søppelrom, fyrrom, sjakter, vaskerom.
- Tekniske rom som betjener flere celler som ventilasjonsaggregat, fyrrom, tekniske installasjonssjakter og tavlerom som ligger i tilknytning til rømningsvei.

1.9 Oppdragsgiver

Oppdragsgiver er Dæhlenengen Byggeselskap AS. Tilstede på befaring 18.12.2019 var styreleder Thomas Gjertsen samt Andreas Gulbrandsen fra Norsk Brannvern AS. Befaringen omfattet stikkprøver i fellesarealer (trapperom, kjeller og loft).



1.10 Sammendrag

1. Dør til boenheter er B 30 med røyktettelst. Disse er ikke selvlukkende.
2. Dør til styrerom i kjeller er uklassifisert.
3. Dør til loft i baktrapp CMG17A er A 60 S med røyktettelst. Dør lukker ikke tilstrekkelig.
4. Flere av dørene fra leiligheter til baktrapp i CMG17A og 18 er uklassifiserte.
5. Det er registrert et par håndslukkere på gulv som er utgått på dato og ikke merket.
6. Det er ikke tilstrekkelig med sløkkeutstyr i fellesareal.
7. Sløkkeutstyr i sushi restaurant er ikke merket forskriftsmessig.
8. Det er ikke utført årlig sertifisert kontroll på sløkkeutstyr.
9. Flere hoved-tavleskap mangler dører.
10. Det er observert rørgjennomføringer som ikke er branntettet mellom kjeller og trapperom i baktrapp i Christian Michelsens gate 17A samt ett større hull i vaskerom i Fjellgata 46.
11. Rømningsveier er ikke tilfredsstillende iht. BF85 i samtlige blokker med unntak av høyblokker.
12. Noen ytterdører slår mot rømningsretningen.
13. Det er ikke montert nødlys (markeringslys og ledelys) i fellesareal.
14. Det er ikke vindu til åpning i alle trapperom.
15. Det er ikke dokumentert at HMS og internkontrollsystemet er tilfredsstillende.

Det er viktig at det som går på personsikkerhet følges opp snarest. Nedenfor er det satt opp en handlingsplan for tiltak, i prioritert rekkefølge. Denne er satt opp som hjelp for styrets videre arbeid. Det er viktig at det settes i gang en plan for gjennomføringen av disse tiltakene, slik at de kan lukkes innen foreskrevet tidsrom beskrevet i punkt 3.2.

Likeledes er det viktig at styret fortsetter å følge opp sitt ansvar som er lovpålagt iht. internkontrollforskriften, når det kommer til dokumentasjon og utførelse av HMS. Vi anbefaler å sette inn denne rapporten, den årlige kontrollen på håndslukkere, den årlige servicekontrollen på brannalarmanlegget og røyklukene, alle kontrakter og lignende inn i eiers brannperm.



2019

NORSK BRANNVERN AS

VERSJON 1

1.11 Handlingsplan for tiltak, i prioritert rekkefølge

Dette er kun en kort oppsummering av tiltakene. Se punkt 3.3 for mer detaljert info av både avvik og tiltak.

Tilstandsgrad 3

| Prioritet | Avvik nr. | Oppsummering av tiltak | Ferdigstilles innen dato |
|-----------|-----------|--|--------------------------|
| 1 | 5 | Montere heldekkende EN-54 godkjent brannalarmanlegg kategori 2 og orienteringsplan. Inngå serviceavtale. | |
| 2 | 6 | Montere ledelys og markeringslys i fellesareal og næringslokaler. Inngå serviceavtale. | |
| 3 | 2 | Montere og merke sløkkeutstyr i fellesareal. Inngå serviceavtale. | |

Tilstandsgrad 2

| Prioritet | Avvik nr. | Oppsummering av tiltak | Ferdigstilles innen dato |
|-----------|-----------|--|--------------------------|
| 4 | 1 | Utbedre branndører, montere dørpumper og røyktettelst. | |

Tilstandsgrad 1

| Prioritet | Avvik nr. | Oppsummering av tiltak | Ferdigstilles innen dato |
|-----------|-----------|--|--------------------------|
| 5 | 8 | Utbedre brannventilasjon i blokker uten vindu i trapperom. | |
| 6 | 3 | Montere dører på hoved-tavleskap der dette mangler. | |
| 7 | 4 | Branntette rørgjennomføringer. | |

Tilstandsgrad 0 - Anbefalt

| Prioritet | Avvik nr. | Oppsummering av tiltak | Ferdigstilles innen dato |
|-----------|-----------|--|--------------------------|
| 8 | 4 | Undersøke bygget nærmere for manglende branntetting. | |

Ikke undersøkt

| Prioritet | Avvik nr. | Oppsummering av tiltak | Ferdigstilles innen dato |
|-----------|-----------|------------------------|--------------------------|
| 9 | 7 | HMS/Internkontroll. | |



2. Beskrivelse av branntekniske krav

Utdrag av de mest aktuelle minimumskrav til bygningen (BF 85) som anses å være relevante for denne branntekniske tilstandsanalysen. For mer utfyllende informasjon følg henvisninger og se i BF 85. Bygning skal gi tilfredsstillende sikkerhet mot brann og spredning av brann. Den skal være utført med sikte på rask rømning og effektiv sløkking.

2.1 Definisjoner

Brannalarmanlegg

Anlegg for deteksjon og alarm av brann bestående av branndetektor, alarmgiver og eventuelt en sentral hvor man kan se hvor brann er detektert.

Brannbelastning

Den samlede varmemengde som frigjøres ved fullstendig forbrenning av alt brennbart materiale, både det som inngår i bygningens deler, fast innredning og det som oppbevares i bygningen.

Brannbelastning – spesifikk

Brannbelastningen i en branncelle eller bygning fordelt på arealet av omgivende (begrensende) konstruksjoner. Spesifikk brannbelastning angis i MJ/m².

Branncelle

Avgrenset del av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen i løpet av fastsatt tid. I de konstruksjoner som omgir branncellen, kan det være deler med mindre brannmotstand, f.eks. vinduer og dører, hvis brannens spredning gjennom disse kan hindres ved brannvesenets normale innsats eller på annen måte.

Branndekke

Horisontal, bærende bygningsdel, minst A 120, uten åpninger, opplagt på konstruksjon med minst samme brannmotstand. Ved spesifikk brannbelastning over 400 MJ/m² kreves så høy brannmotstand at dekket bibeholder de egenskaper som kreves av den under brannen.

Branndør – selvlukkende

Brannklassifisert dør som automatisk lukker slik at den oppfyller de krav som stilles til dør i vedkommende klasse. Betegnes med S.

Brannmotstand

Den tid angitt i minutter som en bygningsdel motstår opphetning med bibehold av de egenskaper som kreves av den. Brannmotstanden bestemmes ved normert prøving eller beregning.

Brannsluse

Branntrygt rom som danner rømnings- eller forbindelsesveg gjennom et brannteknisk skille. Brannslusens dører og luker skal være selvlukkende og utført slik at slusen kan passeres uten at mer enn en dør eller luke må åpnes av gangen. Ventilasjon av brannslusen skal ikke foregå gjennom åpninger til de rom som betjenes av slusen.



Branntrygt rom

Rom skilt fra tilstøtende om og fra det fri ved bygningsdel minst A 60, og på fundament minst i samme klasse. Dør eller vindu til det fri kan utføres uten krav til brannmotstand hvis brann ikke kan spres gjennom slike åpninger.

Brannvegg

Vegg minst A 120, uten åpninger, og på fundament med minst samme brannmotstand. Ved spesifikk brannbelastning over 400 MJ/m² kreves så høy brannmotstand at veggen bibeholder de egenskaper som kreves av den under brannen.

Brannventilasjon

Ventilasjon til utlufting av røyk, varme gasser o.a. under brann.

Brennbart materiale

Materiale som ved prøving ikke fyller kravene til ubrennbart materiale.

Bruksenhet

En samling rom eller lokaler som sammen anvendes i en bestemt hensikt (f.eks. bolig, kontor) av en bruker. Bruksenhet kan bestå av en eller flere brannceller.

Bygningsbrannklasse

Et sett krav til brannmotstand i en bygnings bærende og skillende konstruksjoner.

Ledelys

Lysanlegg med egen strømkilde som tennes automatisk ved svikt i hovedbelysningen og som gir tilstrekkelig lys til og i rømningsvei.

Markeringslys

Permanent lyskilde som belyser eller gjennomlyser markeringsskilt.

Rømningsvei

Forbindelse mellom branncelle og det fri, spesielt tilrettelagt for rømning ved brann.

Røykvarsler

Detektor sammenbygget med alarminnretning som utløses av røyk og gir alarm med minimum 85 dB(A) lydstyrke 3 m fra detektoren.

Sprinkleranlegg

Stasjonært slokkingsanlegg.

Trapperom – åpent

Trapperom som har direkte forbindelse gjennom dør til bruksenhet.

Trapperom – lukket

Trapperom som har forbindelse til bruksenhet bare gjennom korridor, og som er lukket med dør B 30 eller F 30 mot korridor.



Trapperom – branntrygt

Lukket trapperom utført som branntrygt rom uten forbindelse til kjeller.

Trapperom – røykfritt

Branntrygt trapperom med forbindelse til bruksenhet bare gjennom rom åpent mot det fri (f.eks. balkong).

Ubrennbart materiale

Materiale som ved prøving fyller kravet til ubrennbarhet.

2.2 Brannklasseinndeling av materialer og bygningsdeler

Materialer, bygningsdeler, kledninger og overflater klassifiseres etter sine branntekniske egenskaper på grunnlag av prøving eller beregninger. Departementet kan avgjøre om ikke-klassifiserte materialer tilfredsstiller forskriftens krav.

Klassene er følgende (etter BF 85):

| | |
|---------------|---|
| Materialer | • ubrennbare og brennbare. |
| Bygningsdeler | • A 10, A 15, A 30, A 60, A 90 m.fl. • B 15, B 30, B 60, B 90 m. fl. • F 15, F 30, F 60, F 90 m.fl. |
| Golvbelegg | • G |
| Kledninger | • K1-A, K1 og K2. |
| Overflater | • In1, In2, In3 for innvendige flater, • Ut1, Ut2 for utvendige |
| Selvlukkende | • S |

Bokstaven A betyr at bygningsdelen praktisk talt helt består av ubrennbare materialer.

Bokstaven B betyr at bygningsdelen kan inneholde brennbare materialer i den utstrekning dens branntekniske funksjon tillater det.

Bokstaven F betyr at bygningsdelen er flamme- og røykbegrensende.

Tallet i klassebetegnelsen angir i minutter den tid som bygningsdelen ved normert brannprøving eller beregning motstår opphetning med bibehold av de egenskaper som kreves av den.

2.3 Avstand mellom bygninger og mellom grupper av bygninger

Det stilles ingen krav til avstand mellom bygninger som er skilt med brannvegg.

2.4 Bygningsdelers brannmotstand

Bærende eller branncellebegrensende vegg skal ha brannmotstand etter tabellen under. For vegger med brennbar isolasjon gjelder dessuten 30:515 i BF85. For yttervegger i brannceller som kan



utsettes for strålevarme gjennom vindu, dør eller annen åpning i annen branncelle i samme bygning, gjelder bestemmelsene i 30:322 i BF85 tilsvarende.

Bygning inneles på hensiktsmessig måte i brannceller med konstruksjon etter tabell under. Brannceller må ikke ha form eller innredning som gjør varsling og rømning ved brann vanskelig. Sjakter som ikke ligger i tilknytning til trapperom skal utføres som egne brannceller. Dører i branncellebegrensende vegger skal minst ha 1/2 av veggens brannmotstand. Heismaskinrom, ventilasjonsrom, søppelrom for felles søppelnedkast og fyrrom skal være branncelle A 60 for brann innenfra. Hver bruksenhet (boenhet) skal utgjøre egen branncelle. I rekkehus, kjedehus ol. Skal branncellebegrensende vegg føres opp til taktekningen.

| Bygningsbrannklasse | 1 |
|--|------|
| Bærende hovedsystem | A 60 |
| Sekundære bærende deler, etasjeskiller som ikke er stabiliserende | A 60 |
| Ikke-bærende branncellebegrensende bygningsdel (unntatt yttervegg) | A 60 |
| Bygningsdel som omgir trapperom og heissjakt utenom trapperom | A 60 |
| Trappeløp | A 30 |

2.5 Kledningers og overflaters branntekniske klasse

| Bygningsbrannklasse | 1 |
|--------------------------------|------|
| Innvendig overflate | In1 |
| Utvendig overflate | Ut1 |
| Innvendig kledning | K1 |
| Utvendig kledning | K1 |
| Særkrav for rømningsvei | |
| Innvendig overflate | In1 |
| Innvendig kledning | K1-A |

2.6 Ikke-bærende ytterveggers brannmotstand

| Bygningsbrannklasse | 1 |
|---|------|
| Vegger som kan rekkes for slokking fra utsiden | B 30 |
| Vegger som ikke kan rekkes for slokking fra utsiden | A 30 |

2.7 Rømningsvei

Rømnings vei skal på en oversiktlig måte føre til det fri uten lommer, retningsforandringer el. Som kan hindre personer fra å komme ut under brann. Rømningsvei skal være egen branncelle. Heis og rulletrapp skal ikke regnes som rømningsvei. Antall rømningsveier er avhengig av bygningens bruk, antall etasjer og antall mennesker. Fri bredde i rømningsvei skal minst være 10 mm pr. person og ikke mindre enn 900 mm. Golvbelegg skal være klasse G.



Fra branncelle I 1. til 8. etasje og med golv inntil 22 m over terreng er krav til rømningsvei:

- direkte utgang til terreng, eller
- to trapperom, eller
- ett branntrygt trapperom.

Fra branncelle skal annet hvert rom i etasjer som ikke har direkte tilgang til det fri eller til rømningsvei, ha minst ett vindu som tilfredsstiller kravene til rømningsvei. Vindu (balkong) med underkant høyest 5,0 m over planert terreng eller vindu (balkong), som er tilgjengelig for brannvesenets stiger kan erstatte ett åpent eller lukket trapperom som rømningsvei. Må tilfredsstille krav til rømningsvindu – se punkt 2.9.

2.8 Dør i rømningsvei

Dør i rømningsvei i bygning skal slå ut i rømningsretningen. Dette krav gjelder ikke dør til boenhet. Dette er minimumskrav, dører kan dermed holde en høyere klasse enn i tabellen.

| Plassering av dør | Bygningsbrannklasse – 1 |
|------------------------------|-------------------------|
| Branncelle – åpent trapperom | B 30 S |
| Branncelle – korridor | B 30 |
| Loft – trapperom | B 30 S |
| Kjeller - trapperom | B 60 S |
| Teknisk rom | A 60 |

2.9 Vindu som rømningsvei

Vindu som skal regnes som rømningsvei, skal i åpen stilling ha en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør 1,5 m. Høyden skal minst være 60 cm og bredden minst 50 cm. Vinduets underkant skal ikke være mer enn 1 m over golvet, hvis det ikke er tatt spesielle forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet.

2.10 Markering, ledelys og henvisning

Markeringslys, markeringsskilt og henvisningsskilt til og i rømningsveier, til sløkkeutstyr og til brannmelder skal utføres etter NS 4210. Markeringslys til og i rømningsvei skal være grønt (farge 104 etter NS 4054). Bygning med flere enn 2 etasjer skal ha ledelys.

2.11 Brannventilasjon

I bygning med flere enn 2 etasjer skal trapperom ha brannventilasjon. For bygninger med inntil 8 etasjer kan brannventilasjonen skje gjennom vindu i trapperom. Størrelse på vindu må minimum være 1 m². Alle andre bygninger skal ha røyksjakt som er skilt fra loft i minst A 30 og som har et tverr snitt på minst 1 m². Sjakten skal gå 20 cm over takflaten.



2.12 Adkomst for brannvesenet

Der fasade skal være tilgjengelig for sløkking, eller rømning skal kunne foregå over brannvesenets materiell, kan bygningsrådet kreve kjøreatkomst for brannvesenet, hvis forholdene gjør dette nødvendig. Hvor bærbar stige skal brukes i redningsinnsats skal gangavstand fra bil til aktuelle rømningssteder ikke være over 50 m. Se *Veiledningen Tilrettelegging for rednings og sløkkemannskap* (OBRE) for ytterligere informasjon fra det lokale brannvesen.

I bygning med flere enn to etasjer skal det være atkomst utenfra gjennom takluke til loft. Hvis loftet er inndelt i flere brannceller, skal det være atkomst til hver celle. Hvis det ikke er atkomst til yttertak over brannvesenets stiger, skal det være atkomst til yttertak fra minst ett trapperom. Atkomst fra trapperom til yttertak skal være skilt fra loftet. Skillet skal ha brannmotstand som branncellebegrensende bygningsdel.

2.13 Sløkkeredskap

Der det kreves brannslange og håndsløkkeapparat, skal disse være hensiktsmessig plassert, godt synlige og lett tilgjengelige. Deres plass skal være tydelig merket etter NS 4210.



3. Brannteknisk tilstandsvurdering

3.1 Branntekniske installasjoner

.

3.2 Tilstandsgrad (TG)

| Tilstandsgrad | Tilstand ift. referansenivå | Betydning | Tidsplan for utbedring |
|---------------|-----------------------------|--|--|
| TG 0 | Ingen avvik | Tilstanden tilsvare valgt referansenivå eller bedre. Løsningen tilfredsstillende FOB § 8. Ingen tiltak nødvendig, men anbefalt. | Ikke krav om utbedring, men anbefalt. |
| TG 1 | Mindre avvik | Avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig for referansenivået. Liten betydning for personsikkerheten. Kan være løsninger som var tillatt da bygget ble oppsatt eller gitt som dispensasjon fra bygningsmyndighetene. | Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 2-5 år. |
| TG 2 | Vesentlige avvik | Vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Mangler på vesentlig dokumentasjon eller feil utførelse / vedlikehold. | Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år. |
| TG 3 | Alvorlig avvik | Avvik fra referansenivå. Fare for liv og helse og behov for strakstiltak. | Krav om utbedring. Må utbedres straks. |
| TGIU | Ikke undersøkt | Delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon for riktig utførelse. Mulig avvik kan innebære vesentlige konsekvenser og risiko. Det er behov for dypere undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik. | Bør undersøkes nærmere. |



3.3 Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak

| Avvik nr. | Registrerte avvik | Beskrivelse av tiltak | TG |
|-----------|--|--|----|
| 1 | Dører | | 2 |
| | <p>a. Dør til boenhet er B 30 med røyktettelist. Disse er ikke selvlukkende.</p> <p>b. Dør til styrerom i kjeller er uklassifisert.</p> <p>c. Dør til loft i baktrapp CMG17A er A 60 S med røyktettelist. Dør lukker ikke tilstrekkelig.</p> <p>d. Flere av dørene fra leiligheter til baktrapp i CMG17A og 18 er uklassifiserte</p> | <p>a. Dører til boenheter skal være B 30 S med røyktettelist (EI2 30 SC). Det må monteres dørpumpe.</p> <p>b. Dør til styrerom i kjeller skal være B 30 med røyktettelist (EI2 30 S).</p> <p>c. Dør til loft i CMG17A utbedres slik at denne lukker slik den skal. Dør til loft skal være B 30 S med røyktettelist (EI2 30 CS) eller bedre.</p> <p>d. Dør fra leiligheter til baktrapp skal være B 30 S med røyktettelist (EI2 30 SC). Det monteres dørpumpe.</p> <p>Dører som ikke er selvlukkende og har krav til det skal enten byttes ut eller suppleres med dørpumpe og det monteres røyktettelist der dette mangler for å hindre røykspredning til trapperom.</p> <p>Dørlukkere må tilfredsstillere NS-EN 1154 med tillegg for brann- og røykdører. Se Byggedetaljer 534.151. Monteres av kvalifisert person/firma (tabell 30:75 – BF 85).</p> | |
| 2 | Slokkeutstyr | | 3 |
| | <p>Det står kun et par håndslukkere på gulv som er utgått på dato og ikke merket. Det er ikke tilstrekkelig med slokkeutstyr i fellesareal.</p> <p>Slokkeutstyr i sushi restaurant er ikke merket forskriftsmessig.</p> <p>Det er ikke utført årlig sertifisert kontroll av slokkeutstyr.</p> <p>Pulver- og skumapparater skal være 6kg og minst 21A (55A er anbefalt), brannslange skal være tilkoblet vanntilførsel.</p> | <p>Det monteres håndslukkere ved dør til kjeller, loft og vaskerom. Slokkeutstyr skal monteres på vegg og merkes iht. NS 4210. Det må inngås serviceavtale på slokkeutstyr.</p> <p>Anbefaler utover dette å montere og merke slokkeutstyr på vegg i annen hver etasje i oppgangene samt på strategiske plasser i kjeller del.</p> <p>I alle bygninger der brann kan oppstå, skal det være brannslukkeutstyr for effektiv slokkeinnsats i brannens startfase. Brannslukkeutstyret skal være plassert slik at effektiv slokkeinnsats kan oppnås (Byggeforskserien 720.306).</p> | |



2019

NORSK BRANNVERN AS

VERSJON 1

- | | | | |
|---|---|---|---|
| 3 | Elektrisk Flere hoved-tavleskap mangler dører. Det er utført autorisert kontroll av det elektriske anlegget. | Det skal foretas jevnlig EL-kontroll. Det monteres dører på hoved-tavleskap der dette mangler eller dør må byttes ut. | 1 |
| 4 | Brannskille Det er observert rørgjennomføringer som ikke er branntettet forskriftsmessig mellom kjeller og trapperom i baktrapp i Christian Michelsens gate 17A samt ett større hull i vaskerom i Fjellgata 46. | Rørgjennomføringer branntettes i baktrapp i Christian Michelsens gate 17A samt murer igjen hullet i vaskerommet i Fjellgata 46. Bygget bør befares for så å branntette ved behov. Kravet til nevnte steder er A 60 (EI 60). Se punkt 2.4 <i>Bygningsdelers brannmotstand</i> for ytterligere krav. | 1 |
| 5 | Rømningsveier Boenhetene har kun tilgang til ett åpent trapperom, med unntak av Christian Michelsens gate 17A og 18 hvor det er tilgang til to uavhengige trapperom. Krav til rømningsvei er to uavhengige trapperom eller ett branntrygt trapperom. De øverste etasjene har tilgang til brannbalkong via vindu (ikke høyblokker). Deretter må man knuse vindu i nabo leiligheten for så å evakuere via nabo oppgangens trapperom. Brannbalkonger anses som fluktvei og er ikke definert som rømningsvei iht. BF85. Eier vurderer å fjerne brannbalkonger. Noen ytterdører slår mot rømningsretningen (innover). Fare for oppstuvning spesielt i høyblokkene. | Det er ikke mulig å oppgradere trapperommene til branntrygge trapperom eller oppføre flere trapperom i blokkene. Det må kompenseres for manglende rømningsveier samt ved fjerning av brannbalkonger. Det anbefales at det kompenseres ved å installere heldekkende EN-54 godkjent brannalarmanlegg kategori 2 (prosjektert iht. NS 3960). Tidlig varsling er viktig ved brann, og brannalarmanlegg ivaretar dette. Det må tegnes serviceavtale for brannalarmanlegget. Det er krav til orienteringsplan ved brannsentral med nødvendig informasjon om bygget for brannvesenet (ref. NS 3960). Installasjon av EN-54 godkjent brannalarmanlegg vil vesentlig øke sikkerheten i bygget utover kravet i BF85 og er kompenserende for mangel på to uavhengige trapperom samt fjerning av brannbalkonger. Personikkerheten anses ivaretatt ved tiltakene i denne rapporten. Utgangsdører som slår mot rømningsretningen i høyblokken bør snus. | 3 |



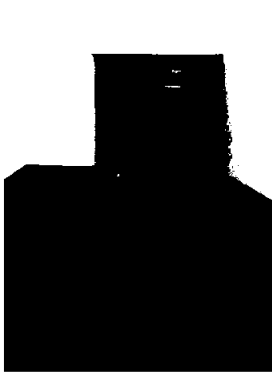
2019

NORSK BRANNVERN AS

VERSJON 1

| | | | |
|---|---|---|----|
| 6 | Ledesystem | | 3 |
| | Det er ikke montert nødlys (markeringslys og ledelys) i fellesareal (trapperom, loft og kjeller). Det er montert ett markeringslys i sushi restaurant. | Det er krav til ledelys i iht. byggeforskrift av 1985. Det må monteres ledelys i fellesareal og næringslokaler i bygget. Videre må det monteres markeringslys over dør til rømningsveier i kjeller, loft og utgangsdører i trapperom. Det må inngås avtale av årlig kontroll av nødlys. | |
| 7 | HMS/Internkontroll | | IU |
| | Det er ikke dokumentert at HMS og internkontrollsystemet er tilfredsstillende. | Eier er pliktig til å ha nødvendig HMS dokumentasjon. Dokumentasjonen må inneholde: a) Lover og forskrifter som gjelder for virksomheten b) Beskrivelse av objekt/virksomhet c) Brannvesenets innsatsmuligheter d) Mål for HMS arbeidet e) Virksomhetens brannvernorganisasjon, ansvarsforhold og oppgavefordeling f) Risikoanalyse med handlingsplan g) Rutiner for varsling og sløkking / branninstrukser h) Unormal eller sterk varierende risiko med eventuelle tiltak i) Opplæring og øvelser j) Rutiner/avtaler på eksternt kontroll/vedlikehold og ettersyn av aktive og passive brannsikringstiltak | |
| 8 | Brannventilasjon | | 1 |
| | I bygning med flere enn 2 etasjer skal trapperom ha brannventilasjon. For bygninger med inntil 8 etasjer kan brannventilasjonen skje gjennom vindu i trapperom. Det er ikke vindu til åpning i alle trapperom. De trapperommene som ikke har vindu til åpning har glasstak som ikke kan åpnes. | Det må monteres røykluker med regulering ved inngangsparti i trapperom som ikke har vindu til åpning. Åpning skal være på 1 m ² . Regulering skal merkes forskriftmessig Det inngås serviceavtale på røykluker. | |

3.4 Bilder fra befaring



B 30 dører uten selvlukker.



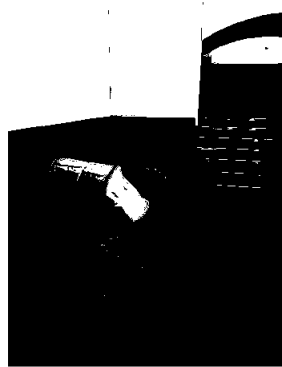
Uklassifiserte dører baktrapper.



A 60 dører i kjeller.



Ikke slokkeutstyr i vaskeri.



Ulovlig lagring i rømningsvei.



Brannbalkonger.



Ikke til åpning.



Hoved-tavleskap mangler dør.



Branntettes forskriftsmessig.