NORDVIK

Chr. Michelsens gate 17A

2 soverom | 80 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Christian Michelsens gate 17A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker, romslig og gjennomgående 3-roms hjørneleilighet | Separat kjøkken | Peis & originale tregulv | Varmtvann inkl.

Prisantydning	**6 690 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**6 816 176,-**
Fellesgjeld	**111 526,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 121,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1931**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Romslig og meget sjarmerende 3-roms hjørneleilighet på Rodeløkka med kolonihage, kafeer, parkområder og byliv rett utenfor døren.

Hjørneplasseringen gir stuen vinduer på to sider som gir svært gode lysforhold, og peisovnen skaper stemning når det er kaldt ute.

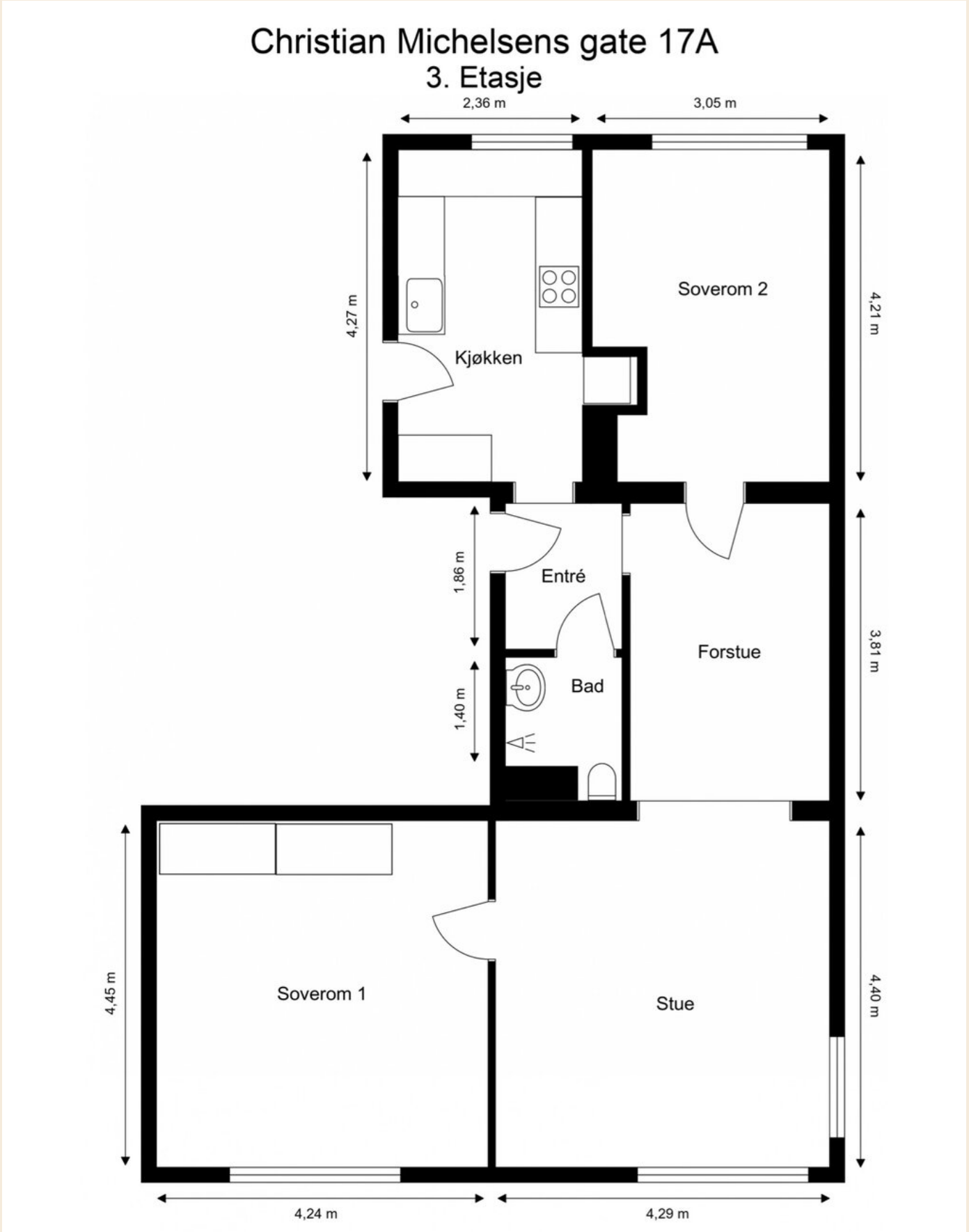
Originale tregulv og generøs takhøyde gir leiligheten ekte karakter. Store rom, lys og sjarm i ett. Denne leilgheten må oppleves.

- Generøs takhøyde og gjennomgående planløsning
- Store vindusflater – nye vinduer fra 2021
- Peisovn og originale tregulv
- Mulighet for 4-roms
- Usedvanlig hyggelige uteområder i aksjelaget
- Loftsbod 8 m² + kjellerbod 6,4 m²
- Fiber og varmtvann inkludert
- Veldrevet aksjelag, ingen forkjøpsrett, ingen dok.avg
- IN-ordning og sikringsordning

Velkommen til visning!

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 86 kvm



Plantegningen er ikke målbar og er kun ment som en illustrasjon av boligens planløsning.
Oppgitte mål er omtrentlige og tegningen er ikke en teknisk tegning.


HEIN STUDIO
R. HEIN






HEIN STUDIO
R. HEIN






SIEMENS






















Tine
Mcard
BE-
FOR
TOMO
-row


Chr. Michelsens gt.
17



En av tre hyggelige bakgårder som er en del av aksjelaget og gir beboerne tilgang til fine, skjermede uteområder.





Den andre bakgården med hyggelige lekeområder og plass for de minste.

Den tredje bakgården byr på dyrkemuligheter, hvor beboere kan søke om egen parsellkasse for planting og beplantning



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0066/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Håvard høystad
Tine Munthe-Kaas

Kjøpesum og omkostninger
6 690 000,- (Prisantydning)
111 526,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 801 526,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 816 176,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 825 676,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1931

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 86 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 80 kvm.
Total BRA: 80 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod. (Boligen disponerer også en loftsbod med 8m2 gulvareal.)
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Solforhold
Vår og sommer kommer sola inn på hovedsoverommet på morningen, fra ca 7 - 12 iht. selger

Innhold
3. Etasje: Stue, kjøkken, bad, entré/gang, forstue, soverom 1 og soverom 2.
Kjeller: Bod
Loft: Bod

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt og i god stand sett opp mot alder. Det ble ved befaring ikke registrert synlige fuktskader
eller skader på overflater utover normal bruksslitasje.

Dette er en overordnet beskrivelse av overflater. Det vises til romvis beskrivelse senere i rapporten for nærmere detaljer.
Gulv:
– Fliser på bad og i entré/gang
– Linoleumbelegg på soverom 1
– 2-stavs parkett på kjøkken
– Heltregulv i øvrige rom
Vegger:
– Fliser over kjøkkenbenk
– Fliser på bad
– Brystning/panel
– Malte overflater
Tak/himling:
– Malte overflater.

Iht. byggesakskyndig.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Opplysninger fra hjemmelshaver:
2025: Byttet benkeplate, fliser over benkeplate samt malt enkelte vegger.
2022–2023: Montert nye panelovner. Platetopp er flyttet på kjøkken, og ny avtrekksvifte er installert. Komfyrvakt er installert.
2019–2020: Gulv på soverom 2 og i stue er slipt.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Oppgradert av sameiet i 2004-2006

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Etasjeskiller av støpt betong med antatt tilfarer gulv. Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket
en høydeforskjell på ca 7-8 mm på kjøkkenet, det ene soverommet og i mellomstue, samt ca 15 mm i entré. Stue er målt til ca
26 mm og hovedsoverom til ca 27 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer
påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Vurdering av avvik: · Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. · Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en
lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Fra rapport

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei
Eventuell kommentar: Nevnt i forrige rapport, men ikke sett mer en ett og annet insekt på 2 år!

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2024 og fra 2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i rapport fra 24 og 26

Bygningssakkyndig
Sigve Haslie

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold

som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningen er oppført i 1931 og er en tradisjonell bygård i tegl. Bærende konstruksjoner, yttervegger og etasjeskillere er utført i teglstein og betong.
Takets utforming og tekking er ikke besiktiget grunnet høyde og manglende adkomst. Iht. byggesakskyndig.

Bygningsdeler som har fått TG2:

TG2 - Våtrom - Overflate gulv:
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.
Gulvet er flislagt. Det ble ved stikkprøvekontroll ikke registrert bom (hulrom) av vesentlig omfang. Fallforhold mot sluk er vurdert som tilfredsstillende.
Det er registrert oppsprekking i mykfuger i overgang vegg/gulv, blant annet til venstre for dør ved adkomst til rommet, samt ved og under sisternen. Det er også registrert noe svertesopp i dusjsonen, herunder ved innfestninger til dusjdører og i overgang vegg/gulv. Forholdene vurderes å ha sammenheng med normal fuktbelastning og alder.
Det anbefales å fornye mykfuger som har sluppet, da disse er utsatt for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner. Rengjøring og eventuelt utskiftning av berørte fuger anbefales.
TG2 settes på bakgrunn av oppsprekking i mykfuger og registrert svertesopp.

TG2 - Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk:
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Membran opplyses å være fra ca. 2004–2006, som sammenfaller med perioden badene ble rehabilitert i regi av aksjelaget. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep, eksempelvis ved demontering av fliser. Det ble ikke foretatt hulltaking, da dette ikke lot seg gjennomføre da tilstøttende vegger er utført i betong/pusset murverk.
I dusjsonen er det plastsluk med klemring. Membran ble registrert tilsluttet sluket, men jordingskabel fremstår løs. Det anbefales kontroll og eventuell utbedring av elektriker.
Sluk under servant har begrenset tilkomst, men vurderes rengjørbart. Dette sluket er utført med plastsluk, og det er ikke registrert synlig membran eller slukmansjett. Manglende eller ikke synlig tilslutning mellom membran/slukmansjett og sluk kan medføre økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Forholdet vurderes ikke å kreve umiddelbar utbedring, men bør tas med ved en fremtidig oppgradering av badet.
TG2 settes på bakgrunn av at membranens forventede levetid er passert, samt registrerte utførelsesavvik ved sluk.
Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år

TG2 - Kjøkken:
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri og fliser over benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, koketopp med montert komfyrvakt, oppvaskmaskin, vaskemaskin og frittstående kjøleskap.
Det er montert waterguard (plassert bak sokkelen, til venstre for vaskemaskinen
maskinen)
Avløpsrør er av plast. Vanninstallasjoner er antatt fra ca. 2012, basert på opplysninger om fornyelse av kjøkken dette året. Overflater består av parkett på gulv, malte vegger og himling med innfelte downlights.
Innredningen fremstår i god stand på befaringstidspunktet.
Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter. Dette er en vanlig løsning der avtrekk til det fri ikke er etablert. Løsningen gir begrenset bortføring av fukt og matos sammenlignet med ventilator med direkte avtrekk, og forutsetter jevnlig filterskift for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.
TG2 settes på bakgrunn av ventilasjonsløsning med kullfilter.

TG2 - VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør:
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.
Vann- og avløpsrør er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Det ble ikke registrert lukt eller andre forhold som indikerer svekkelser i rørsystemet på befaringstidspunktet. På bakgrunn av tilgjengelige

observasjoner vurderes rørsystemet å være i normalt god stand sett opp mot alder. Alder på vann- og avløpsrør er ukjent.
Stoppekraner for badet er plassert i himling over sisternen for varmt og kaldt vann. For kjøkkenet er stoppekraner plassert under servant. Disse ble funksjonstestet og fungerte etter hensikt. Det er ikke registrert hovedstoppekran, kun lokale avstengningsventiler.
Rør-i-rør-systemet i himling på badet er ikke ført med synlig lekkasjevei til sluk. Eventuelt lekkasjevann kan bli synlig i himling før det ledes videre, noe som kan medføre skade på himlingskonstruksjonen før avvik oppdages. Det anbefales å være oppmerksom på forholdet og følge med på eventuelle tegn til fukt.
Det er installert innebygd sisterne. Det er montert et utkast i vegg til høyre for sisternen, som antas å være for synliggjøring av lekkasjevann. Det foreligger ikke dokumentasjon på sisternen. Løsningen kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep, og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand.
TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og risiko for at lekkasjevann ikke oppdages før skade på himlingskonstruksjon oppstår.

TG2 - Ventilasjon:
Ventilasjonsanlegget var nytt i Ukjent
Det var sist inspisert i 2025
Det var rengjort i 2025
Anlegget ble sist fornyet i Ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.
Boligen har naturlig ventilasjon med oppdriftsventilasjon på bad og ventiler i vinduer. Det er overstrømningsmulighet via spalte under dør til bad.
Oppdriftsventilasjon gir mindre kontrollert luftutskiftning enn mekaniske løsninger. Luftutskiftningen vurderes som begrenset sammenlignet med moderne ventilasjonsløsninger. Dette kan medføre at fukt og brukt luft blir værende lengre i boligen, og over tid øke fuktbelastningen på overflater og konstruksjoner dersom lufting ikke ivaretas.
TG2 settes på bakgrunn av naturlig ventilasjonsløsning med begrenset luftutskiftning.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende hvitevarer følger med boligen:
Vaskemaskin
Oppvaskmaskin
Kjølekap
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner, varmekabler og peis

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 105 kWh kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av

avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 121,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Trappevask, Bredbånd, felles byggforsikring, div. honorarer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter.

Totale felleskostnader pr. Manuell intervall: 5 120,66,-
Herav:
Pr. dags dato
Lån nr: 9820744910; IN lån 1 - Akonto renter 210,14
Lån nr: 9820744910; IN lån 1 - Akonto avdrag 892,52
Felleskostnader 4 018,00
Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt 19,75 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt 19,75 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt 19,75 fra 01.06.2026
Eiendomsskatt 19,75 fra 01.05.2026

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 766 598,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 066 392,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i felleskostnader.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Dæhlenengen Byggeselskap AS 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.

Vedtak på årsmøte 2025:
- Justering av styrehonorar.
- Styret skal gjøre en utredning av langtidsutleie i Selskapet med bakgrunn i § 5.6 i Borettslagsloven, og legge fram resultatet for GF i 2026.

Utdrag fra styrets arbeid den siste tiden:
Inngått avtale PHM vaktmesterfirma som i hovedsak vil jobbe med vaktmester-, gartner-, måke- og vasketjenester. Trappevask utføres av Absolutt Rent som er underleverandør for PHM.

Gjennomgått fellesvaskeriene. Blant annet forsøkt å kartlegge hvordan ordningen for selskapets nåværende 16 vaskekjellere kan gjøres mer kostnadseffektiv, faktisk behovet og nytt reglement for riktig bruk at vaskerommene.

Spyling av rør:
To tilbakeslag i avløpssystemet førte til at styret besluttet full spyling av alle rør som et forebyggende tiltak. Dette for å unngå fremtidige skader og forsikringsproblemer. Arbeidet var krevende på grunn av vanskelig beboerkontakt, og styret etterlyser bedre kommunikasjonsrutiner og ansvarliggjøring av beboere for fremtidige tiltak.

Internett og TV:
Reforhandlet til gunstigere Telia-avtale.

Callingsystemet:
Vedvarende problemer med dørtelefoner og adgangsbrikker førte til omfattende feilsøking og samarbeid med leverandører. Årsaken var blant annet manglende faste IP-adresser. Styret vurderer også digital

nøkkelløsning, men avventer kostnadsvurderinger. Ifølge styret 24.11.25 er de helt i startfasen og det jobbes med løsninger p.t. Det er for tidlig å si når prosjektet skal utføres og hvordan prosjektet skal finansieres.

Nye beboere og oppussing:
Høyt antall nye beboere og mye oppussing har skapt utfordringer, særlig med rot i fellesarealer. Styret har varslet om dette og arbeider også med å avdekke ulovlige leieforhold. 27 bruksoverlatelser er godkjent. Dyrehold er registrert, og nye beboere oppfordres til å følge husordensreglene.

Hagegruppen:
Opprettet etter årsmøtevedtak og har utarbeidet forslag og plan for forbedring av hageanleggene. Har anlagt ny sti i midtparken, som ble godt mottatt. Gruppen har også plantet blomsterløk og jobber med videre utvikling av grøntområdene.

Drenering.
Styret har hatt befaring med PHM pga funn av fukt i kjeller i Dælenenggata. Det skal på bakgrunn av dette med tiden foretas drenering + ny beplantning. Hvordan det skal finansieres er p.t. ikke avklart, men det foreløpig ikke planlagt låneopptak eller egenkapitalinnkrevninger.

Vedlikeholdshistorikk:
2004-2006: Baderomsrehabilitering. Alle innvendige rør byttet ut, og nye varmtvannstanker montert i kjelleren. Baderomsgarantien gjaldt frem til mars 2015.
2008-2009: Utskifting av tak på hele bygningsmassen.
2009: Renovering/utskifting av samtlige piper og pipeløp. Utskifting av ildsteder i et stort antall leiligheter, og kontroll/godkjent i 2010, i forbindelse med ferdigstillelse av piperehabiliteringen. Feiermester Alf Pettersen AS var utførende.
2010-2011: Etter godkjenning fra Byantikvaren og Oslo kommune, fikk over 90 leiligheter montere balkonger med tilhørende nytt vindu og balkongdør. Dette ble dekket med et eget "balkonglån" som nedbetales over husleien til dem som fikk balkong. Balkongteam AS var utførende.
2012-2013: Nytt system for avfallshåndtering, med to stasjoner med til sammen syv delvis nedgravde brønner for restavfall og papir. Kostnaden for prosjektet ble dekket uten låneopptak eller husleieøkning.
2013: Sikring av tilgangen til bygningen utenfra, og avskjerming av eiendommen. Grunnet plager med innbrudd i kjellere, hærverk og forsøpling i bakgården og generelt mye støy i indre gård på grunn av stor gjennomgangstrafikk, fikk styret godkjenning fra ekstraordinær generalforsamling i november 2012 til å iverksette diverse tiltak for å skjerme og beskytte eiendommen. Elementene som inngikk i dette prosjektet:
- skifte til ståldører, alle ytter- og kjellerinnganger.
- nytt låsesystem og nytt porttelefonsystem.
- spesiallaget to lave porter mot dælenenggata.
- planting av hekk langs dælenenggata.
- spesiallaget to portalporter med kode mot øst og vest.
2013:
- Nytt lysarmatur utendørs.
- Oppussing av portalene i bakgården.
- Installering av fibernett (ftth - fiber to the home).
2013-2014: Rørrehabilitering: rehabilitering av taknedløp og strømperehabilitering av rørsystemet på strekningen langs Christian Michelsens gate med påfølgende istandsetting av grøntområdene langs husrekken der gravearbeid var utført.
2015: Oppgradering av loftsdører til godkjent branndør.
2016: Rehabilitering av lamper i alle oppgangene.
2016: Rehabilitering av bunnledningen gjennomført av Proline AS (låneopptak og justering av husleie).
2016: Oppgradering av kjellerdørene til godkjent branndør (låneopptak og justering av husleie).
2016: Sluttstykke i alle inngangsdørene oppgradert i samsvar med samme standard som porttelefon. Utført av Certego. Porttelefonsystemet er Aptus.
2017: Kjellergulv hugget opp i oppgangene Christian Michelsens gate 26-32 på grunn av setninger under det u-armerte betonggulvet. Nye masser tilført og nytt armert gulv ble støpt. Utført av Haga Berg.
2017: Hobbyrommet ble pusset opp. Ny inngangsdør og nytt gulv.
2017: Betongdekket i nedre del av begge bakgårdene fjernet pga. utvasking med påfølgende fuktproblemet i kjellere. Kummer reparert, ny drenering og isolasjon lagt langs vegger, nye soilrør samt tilføring av nye masser.
2017-2018: Renovering av trappoppgangene. Ny maling på vegger og rekkverk samt nytt gulvdekke. Utført av Alfa Malermester AS.
2017-2018: Tetting og utbedring av alle overlysvinduer i trapperom. Utført av Kaarud AS.
2018-2019: Etablering av 2 ekstra avfallsbeholdere utenfor Dælenenggata 23A. En til papp og en til glass- og metall. Det ble også satt inn et Ozon-system for å bedre lukten i dunkene. Dette gjelder både stasjonen i Dælenenggata og Stockholmgata. Utført av Conservo Miljø.
2020: Grunnmuren rundt hele bygget ble renset, fikset og malt på nytt. Utført av Alfa Malermester i april/mai.
2020: Nytt asfaltdekke og kantsten ved begge utleielokalene, samt Christian Michelsens gt 17A. Utført av ABT Anleggsgartner AS i april/oktober.
2020: Etablering av bøkehekk i Christian Michelsensgate. Utført av Hageform i april.
2021: Maling av portrom og døromramminger utvendig. Utført av Alfa Malermester AS.
2021: Nye brann- og lyddører til baktrapp i Christian Michelsens gt 17A og 18. Utført av Nytt Prosjekt AS.
2021: Takettersyn og rehabilitering av diverse piper. Uført av Kaarud AS.
2021: Felling av gamle syke trær og planting av nye frukttrær i bakgårdene. Utført av Hageform.
2022: Nye søppelbrønner i Christian Michelsens gt 17A, i samarbeid med nabogården Christian Michelsens gt 17B. Utført av Conservo Miljø AS.
2022: Komplettert beplanting i skråning midtpark. Utført av Hageform.
2022: Installering av nye, utadslående inngangsdører, i hht originale tegninger, i Christian Michelsens gate 17A og 18. Utført av Nytt Prosjekt AS.

2022: Maling av vinduer i felles prosjekt som tilbud til aksjonærer. Utført av Alfa Malermester AS.
2022: Installering av fulldekkende automatisk brannvarslingsanlegg iht NS 3960:2019 samt nødlys/markeringsskilt i fellesarealer (alle oppganger utenom Christian Michelsens gt 17A). Utført av Elektro Nettverk Service AS
2025:
- Oppgradert hele vaskekjelleren. Ny digital bookingløsning kommer.
- Befaringskontroll på varmtvannsbereder. Allerede tatt halvparten av boligene, resten tas i 2026.

Generalforsamlingen i 2026 har vedtatt at styret skal foreta en utredning, herunder innhente pristilbud, på etterisolering av kjeller- og loftsgulv i hele bygningsmassen. Saken skal legges frem for endelig beslutning på generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling. Det er per nå ikke opplyst om endelig kostnad, finansiering eller eventuell virkning for felleskostnadene.

Det er i styrets årsrapport opplyst at det er avdekket fukt i kjeller i flere oppganger i bygningsmassen. Forholdet skal følges opp med nærmere undersøkelser og tiltak. Styret er i en pågående prosess med befaringer og innhenting av tilbud fra flere entreprenører. Tiltak for å avhjelpe situasjonen er opplyst å ville være kostnadskrevende. Det foreligger per nå ikke nærmere opplysninger om endelig kostnad, finansiering eller eventuell betydning for felleskostnadene.

Styret har opplyst at det arbeides videre med utfordringer knyttet til callingsystemet og tilhørende infrastruktur. Styret er særlig oppmerksom på varslet utfasing av 2G-nettet, som kan få betydning for deler av eksisterende løsning. En eventuell utskiftning eller større oppgradering vil kunne innebære betydelige kostnader og i ytterste konsekvens medføre behov for økning av fellesutgiftene. Styret har foreløpig vært tilbakeholdne med full utskiftning og undersøker mulige tilpasninger for å forlenge systemets levetid.

Generalforsamlingen i 2026 har gitt sin tilslutning til at styret arbeider videre med balkongprosjektet, med sikte på å legge frem et konkret forslag til utbygging for beslutning på ekstraordinær generalforsamling senest 1. desember. Styret har opplyst at prosjektet er på et tidlig stadium og blant annet gjelder muligheten for flere balkonger i bygningsmassen. Det foreligger per nå ikke endelig vedtak om utbygging, kostnader eller eventuell betydning for den enkelte leilighet.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 111 526,-pr. 25.03.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207449105
Lånetype: Serielån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo: 9 687 669,00
Innfrielsesdato: 30.05.2030
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207449113
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo: 3 790 775,00
Innfrielsesdato: 30.05.2030
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208026062
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo: 15 108 802,00
Innfrielsesdato: 30.06.2042
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Det gjøres oppmerksom på at det kan ha blitt mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte

knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 116,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viste et overskudd på kr. 2.889.064,-. I 2026 ble det budsjettert med et overskudd på kr. 2.634.062,-.

Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Selskapets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad.

OBS. Det kreves styregodkjenning, ref vedtekter, for oppussing og innflytting. Både for å passe på at ting pusset opp riktig av fagfolk, ikke ta bæring i bygget, og for å ha kontroll på rør + at de som flytter inn skal bo der selv. Opplevd store skader i bygget på bakgrunn av slepphendte løsninger/ikke fagfolk). Ref vedtekter. Snakke med styret først, styret ønsker alle henvendelser velkommen.

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

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

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

Ved omfattende ombygging eller oppussing av leilighet må eier henge opp nabovarsel i egen og tilstøtende oppgang.

Se husordensregler og vedtekter §7 for fullstendig oversikt over vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
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. Søknadsskjema finnes på Vibbo.

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. I følge husordensregler pkt. 8.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 80486474

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 413 kvm (Eiertomt)
Dæhlenengen Byggeselskap AS har tomt og bygningsmasse på begge sider av Christian Michelsens gate. Aksjelaget har pent opparbeidede uteområder med tre fantastiske solfylte bakgårder, sitteområder, lekeplass, grillfasiliteter og sykkelparkering. Det er mulig å søke om egne parsellkasser. I kjelleren finner du felles vaskeri, og aksjelaget disponerer også et hobbyrom med verktøy og arbeidsbenker.

Aksjelaget eier tomten.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
En beliggenhet som gir det beste av to verdener. På Rodeløkka bor du rolig og godt, omgitt av sjarmerende trehus, kolonihage, teglsteinsbebyggelse, hyggelige smågater og grønne omgivelser, samtidig som bylivet er innen kort rekkevidde.

Det er noe eget med dette området. De lune gatene og

den karakteristiske bebyggelsen skaper en atmosfære man fort blir glad i. Samtidig har du alt du trenger i hverdagen i nærheten, enten det gjelder dagligvare, treningssenter, servicetilbud eller gode spisesteder. I nabogaten Dælenenggata finner du blant annet Art Bar og Michelin-anerkjente Hot Shop.

Grünerløkka, et av byens mest levende områder, ligger kun en kort spasertur unna. Her finner du et bredt utvalg av kaféer, restauranter, butikker og kulturtilbud.

Carl Berners plass ligger et steinkast unna og gjør hverdagen enkel, med svært gode kollektivforbindelser via T-bane, trikk og buss. Herfra kommer du deg raskt til både sentrum, Nydalen og øvrige deler av byen.

Når du ønsker litt ro og luft, har du flere flotte grøntområder i umiddelbar nærhet. Torshovdalen ligger like ved, og ellers har du kort vei til både Botanisk hage, Sofienbergparken og turmulighetene langs Akerselva.

Kort fortalt et område mange flytter til og blir værende i, nettopp fordi det oppleves som både rolig, levende og hjemmekoselig.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av klassisk bygårdsbebyggelse, leilighetsbygg og enkelte nyere innslag. Dette gir nærområdet et urbant og helhetlig preg, med kvartalsstruktur, trivelige gateløp og kort vei mellom bolig, handel og servicetilbud.

Eiendommen er en tradisjonell bygård oppført i tegl i 1931. Bygningen har bærende konstruksjoner, yttervegger og etasjeskiller i teglstein og betong. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og trær, og adkomst til leiligheten skjer via felles trappeoppgang.

Offentlig kommunikasjon
Området har et svært godt kollektivtilbud med kort vei til flere alternativer for offentlig kommunikasjon. Fra nærområdet er det enkel tilgang til buss, trikk og T-bane, som gir gode forbindelser mot blant annet sentrum, Grünerløkka, Nydalen, Majorstuen og øvrige deler av Oslo.

Beliggenheten gjør det enkelt å komme seg rundt både med kollektivtransport, sykkel og til fots. Det er også gode forbindelser mot sentrale knutepunkter, noe som gjør området praktisk for pendlere og for den som ønsker en bilfri eller bilredusert hverdag.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 07.11.1932. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Meglerforetaket har gjort undersøkelser og søkt etter byggetegninger, men disse er ikke å oppdrive. Megler får dermed ikke kontrollert om leilighetens planløsning er i samsvar med byggemeldte tegninger. Meglerforetaket har også undersøkt i kommunensaksarkiv for å finne tegninger uten å finne noe. Kjøper tar på seg ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Endring av kjøkken til soverom innebærer en omdisponering fra hoveddel til hoveddel. Dette er i utgangspunktet ikke et søknadspliktig tiltak, men det gjøres oppmerksom på at det stilles egne krav for godkjennelse av soverom. Meglerforetaket har ikke hatt mulighet til å undersøke om rommet tilfredsstiller kravene for soverom. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper tar på seg ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i nærområdet:
Saksnummer
202509381
Jørgen Løvlands gate 1 A-B - innglassing av balkonger

Saksnummer
202509137

Christian Michelsens gate 10 - ombygging og bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel for H0402

Saksnummer
202600366
Dælenenggata 19 - bygningstekniske installasjoner - Nytt anlegg

Saksnummer
202516986
Trondheimsveien 132 - riving av kulvert og etablering av fjernvarme og vanntilførsel - Sophies Minde

Saksnummer
202508876
Jørgen Løvlands gate 1 A-J - etablering av nytt bydelshus og barnehage i gamle Sophies Minde - Tidligere adresse: Trondheimsveien 132

Saksnummer
202518782
Trondheimsveien 132 - delvis riving og fasadeendring - Sophies Minde

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/227/26:
16.05.1931 - Dokumentnr: 990913 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

10.09.1931 - Dokumentnr: 990914 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

20.12.1931 - Dokumentnr: 990915 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.

25.10.1932 - Dokumentnr: 901298 - Erklæring/avtale
Begrensning i råderett
Forbud mot salg på bestemte vilkår
Bestemmelse om vann- og kloakkledning for Oslo kommune
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2010 - Dokumentnr: 481710 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Hafslund Celsio AS
Org.nr: 977 296 919
Bestemmelse om framføring av fjernvarmerør
Med flere bestemmelser

14.02.1931 - Dokumentnr: 900073 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA DELENENGGT 1B

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det forutsettes at kjøper skal bebo leiligheten selv. Kun fysiske personer kan være aksjonærer.

Spørsmål til selger:

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Lyset gjennom leiligheten på sommeren og følelsen av

god plass!
Utsikten fra kjøkkenvinduet, å se folk gli forbi der.
Kolonihagen, sitte på plassen oppå toppen der.
Carlberner som knutepunkt, veldig godt tilkoblet resten av byen!

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
Mye søte folk, de er kjempehyggelige og imøtekommende!
Noen som har laget en bokhylle til deling i gangen, liker det godt!

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
Veldig god tilkobling til alt. 20 21 og 31 bussene får deg stort sett dit du trenger, hvis ikke er trikken gull, og ikke minst t-banen!
Er livsfarlig å ha butikk med ferskvaredisk i nærheten, men det er gitt grunnlag for mye god mat også!
Døgnåpen butikk er det også til de dagene man har glemt alt og virkelig trenger noe!

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Ned Rodeløkka, gjennom trange gater med søte små trehus, skikkelig skikkelig hyggelig!
Kjapp runde gjennom kolonihagen, eller en runde i thorsovdalen!

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og

eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Algoritmebasert markedsføring - Liten pakke inkl i markedspakke. kr. 0,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Overtakelseshonorar kr. 0,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg boligstyling befaring. kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 143 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 23. mai 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Qvigstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Tlf. 98859121

Megler
Eirik Halvorsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45502606

Megler 2
Emilie Myren, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41633105

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Christian Michelsens gate 17A

Nabolaget Rodeløkka kolonihager/Carl Berners plass vestre - vurdert av 190 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	12 min 0.9 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 23 klasser	11 min 1 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	498 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Hersleb videregående skole		16 min

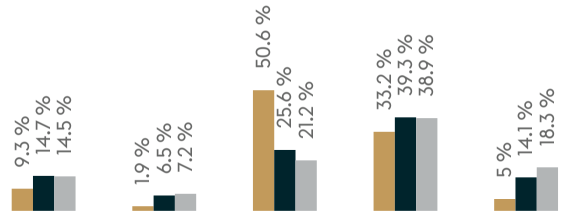
Offentlig transport

Carl Berners plass i Christian...	Totalt 6 ulike linjer	2 min 0.1 km
Carl Berners plass	Linje 17	3 min 0.2 km
Carl Berners plass	Linje 5	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.5 km

Barnehager

Sophies Hage barnehage (0-5 år...	73 barn	2 min 0.2 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 ...	58 barn	4 min 0.3 km
Støperiet barnehage (1-5 år)	206 barn	5 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Naboskapet

Høflige 53/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Tog/t-bane

Sport

Rosenhoff	6 min
Lindeberglia Ballbinge	9 min
Fresh Fitness - Carl Berner	4 min
SATS Carl Berner	5 min

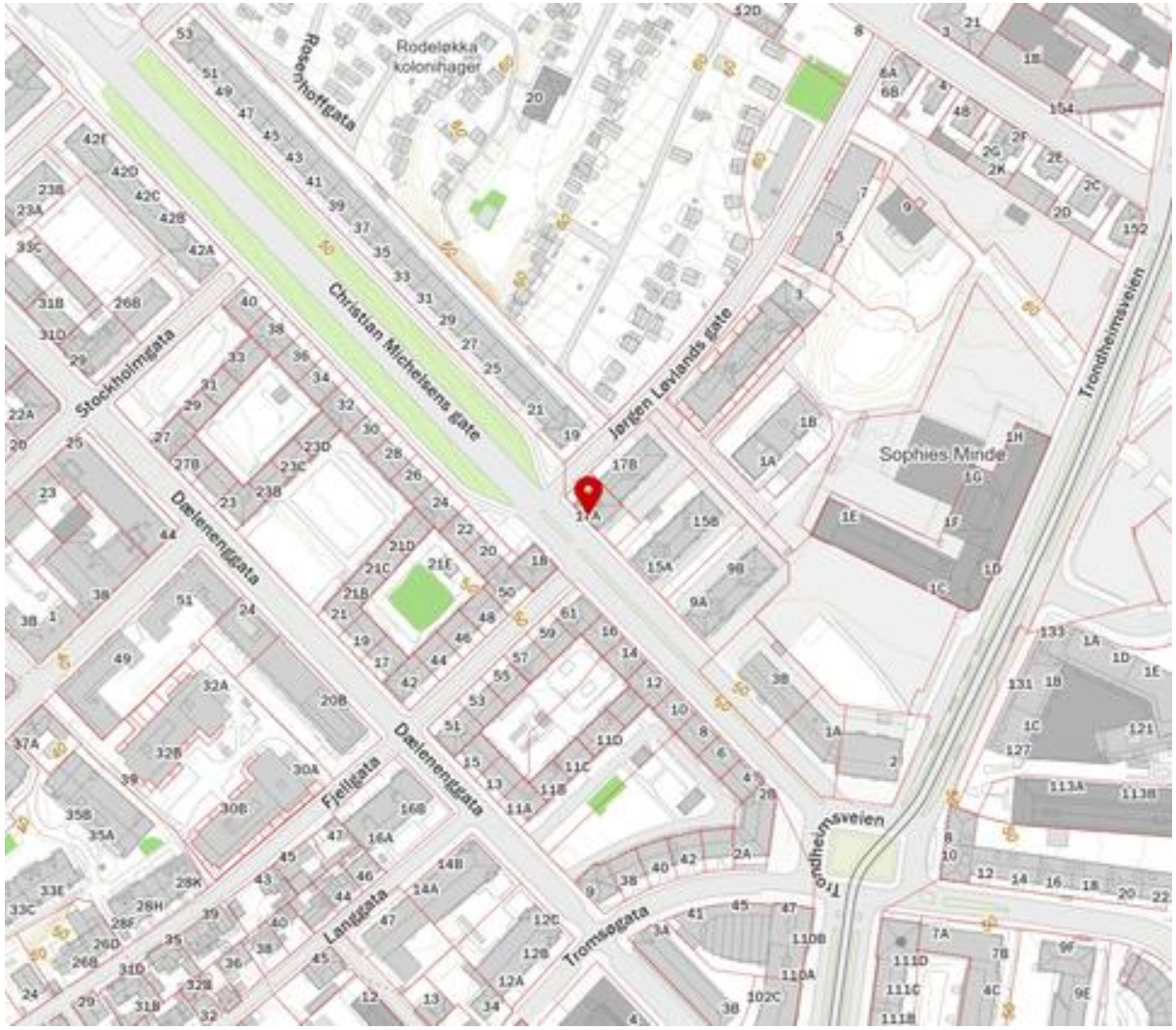
«Gode kollektivmuligheter. Kort vei til Grünerløkka, men lavere boligpriser enn på løkka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

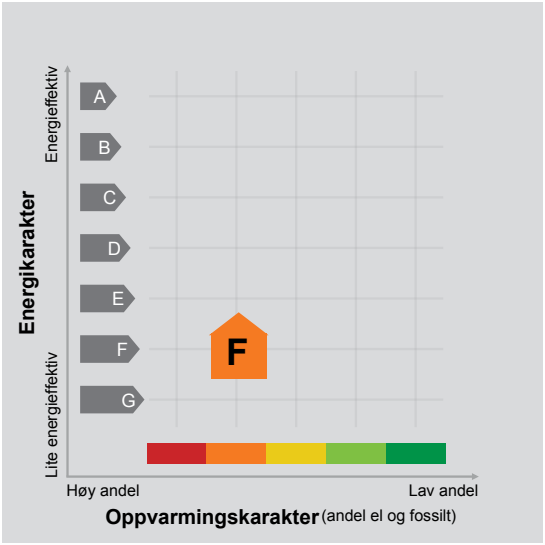
Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

ENERGIATTEST

Adresse	Christian Michelsens gate 17A
Postnummer	0568
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	26
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80560869
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	4fcb3c27-1204-40b4-be43-314b024b3b34
Dato	11.02.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Fyr riktig med ved
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1931
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Christian Michelsens gate 17A
Postnummer: 0568
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0302
Dato: 11.02.2024 17:32:22
Energimerkenummer: 4fcb3c27-1204-40b4-be43-314b024b3b34

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 227
Bruksnummer: 26
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80560869

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Christian Michelsens gate 17A
0568 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sigve Haslie
Dato: 24/03/2026

Sinsenveien 43
Oslo 0585
90219251
haslie.takst@gmail.com

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:227, Bnr: 26
Hjemmelshaver:	Håvard Høystad
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1931
Tomt:	413 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	23.03.2026
Fuktmåler benyttet:	
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Det er god adkomst fra asfaltert gangvei. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og trær.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er oppført i 1931 og er en tradisjonell bygård i tegl. Bærende konstruksjoner, yttervegger og etasjeskillere er utført i teglstein og betong.
Takets utforming og tekking er ikke besiktiget grunnet høyde og manglende adkomst.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt og i god stand sett opp mot alder. Det ble ved befaring ikke registrert synlige fuktskader eller skader på overflater utover normal bruksslitasje.

ANNET:
Oppvarming:
Leiligheten varmes opp med panelovner på soverom 1, kjøkken og stue. Det er varmekabler på bad samt peis i stue.

Romhøyder:
Gang/entré: ca. 2,56 m
Kjøkken: ca. 2,64 m
Bad: ca. 2,25 m
Stue: ca. 2,71 m
Forstue: ca. 2,71 m
Soverom 1: ca. 2,69 m
Soverom 2: ca. 2,76 m

Adkomst:
Adkomst til leiligheten og tilhørende bod skjer via felles trappeoppgang.

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Dette er en overordnet beskrivelse av overflater. Det vises til romvis beskrivelse senere i rapporten for nærmere detaljer.

Gulv:
– Fliser på bad og i entré/gang
– Linoleumbelegg på soverom 1
– 2-stavs parkett på kjøkken
– Heltregulv i øvrige rom

Vegger:
– Fliser over kjøkkenbenk
– Fliser på bad
– Brystning/panel
– Malte overflater

Tak/himling:
– Malte overflater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

2025: Byttet benkeplate, fliser over benkeplate samt malt enkelte vegger.
2022–2023: Montert nye panelovner. Platetopp er flyttet på kjøkken, og ny avtrekksvifte er installert. Komfyrvakt er installert.
2019–2020: Gulv på soverom 2 og i stue er slipt.

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. Etasje	80			
SUM BYGNING	80			
SUM BRA	80			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Bod kjeller		6		
SUM BYGNING		6		
SUM BRA	6			

BRA-i:

Stue, kjøkken, bad, entré/gang, forstue, soverom 1 og soverom 2.

BRA-e:

Bod kjeller

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser.
Det bemerkes at bod på loft ikke er måleverdig og derfor inngår i ALH (areal med lav himlingshøyde). ALH inngår ikke i boligens bruksareal (BRA). ALH er målt til ca. 8 m².
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at boden tilhører andelen. Det er derfor usikkert om boden følger leiligheten, eller om den utgjør fellesareal med særskilt bruksrett.

©mstr.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Befaringen ble gjennomført i dagslys med generelt god tilkomst til bygningsdelene. Tunge møbler og fastmontert inventar ble ikke flyttet

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sigve Haslie

24/03/2026



Sigve Haslie

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet er utstyrt med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights. Det er servant med ettgreps blandebatteri og underskap med avløp i plast. Over servant er det speilskap med integrert belysning. Dusjhjørne med foldedører samt vegghengt toalett med innebygd sisterne.

Ved stikkprøvekontroll ble det ikke registrert bom (hulrom) av betydning bak fliser. Det er registrert noe skjolder på enkelte fliser i dusjsonen.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er flislagt. Det ble ved stikkprøvekontroll ikke registrert bom (hulrom) av vesentlig omfang. Fallforhold mot sluk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er registrert oppsprekking i mykfuger i overgang vegg/gulv, blant annet til venstre for dør ved adkomst til rommet, samt ved og under sisternen. Det er også registrert noe svertesopp i dusjsonen, herunder ved innfestninger til dusjdører og i overgang vegg/gulv. Forholdene vurderes å ha sammenheng med normal fuktbelastning og alder.

Det anbefales å fornye mykfuger som har sluppet, da disse er utsatt for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner. Rengjøring og eventuelt utskiftning av berørte fuger anbefales.

TG2 settes på bakgrunn av oppsprekking i mykfuger og registrert svertesopp.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran opplyses å være fra ca. 2004–2006, som sammenfaller med perioden badene ble rehabilitert i regi av aksjelaget. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep, eksempelvis ved demontering av fliser. Det ble ikke foretatt hulltaking, da dette ikke lot seg gjennomføre da tilstøttende vegger er utført i betong/pusset murverk.

I dusjsonen er det plastsluk med klemring. Membran ble registrert tilsluttet sluket, men jordingskabel fremstår løs. Det anbefales kontroll og eventuell utbedring av elektriker.

Sluk under servant har begrenset tilkomst, men vurderes rengjørbart. Dette sluket er utført med plastsluk, og det er ikke registrert synlig membran eller slukmansjett.

Manglende eller ikke synlig tilslutning mellom membran/slukmansjett og sluk kan medføre økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Forholdet vurderes ikke å kreve umiddelbar utbedring, men bør tas med ved en fremtidig oppgradering av badet.

TG2 settes på bakgrunn av at membranens forventede levetid er passert, samt registrerte utførelsesavvik ved sluk.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri og fliser over benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, koketopp med montert komfyrvakt, oppvaskmaskin, vaskemaskin og frittstående kjøleskap. Det er montert waterguard (plassert bak sokkelen, til venstre for vaskemaskinen maskinen)

Avløpsrør er av plast. Vanninstallasjoner er antatt fra ca. 2012, basert på opplysninger om fornyelse av kjøkken dette året. Overflater består av parkett på gulv, malte vegger og himling med innfelte downlights.

Innredningen fremstår i god stand på befaringstidspunktet.

Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter. Dette er en vanlig løsning der avtrekk til det fri ikke er etablert. Løsningen gir begrenset bortføring av fukt og matos sammenlignet med ventilator med direkte avtrekk, og forutsetter jevnlig filterskift for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

TG2 settes på bakgrunn av ventilasjonsløsning med kullfilter.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår med normal slitasje sett i forhold til alder. Overflater er av eldre dato og fremstår overflatebehandlet. Det ble ikke registrert forhold med behov for strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Det er registrert enkelte sår/skader i tregulv og i linoleumsbelegg på soverom, samt sprekkdannelse i enkelte fliser i gang. Forholdene vurderes ikke å ha vesentlig betydning for bruk eller funksjon.

Det er montert downlights i gang/entré.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduene er av typen 3-lags isolerglass med trerammer, produsert i 2021. Vinduene er visuelt kontrollert og fremstår i god stand. Ved stikkprøvekontroll bemerkes det at venstre vindusfelt på soverom 1 er noe tungt å lukke. Forholdet kan skyldes justeringsbehov etter montering.

Hovedytterdør er av tre, brannklassifisert B30 og med lydreduksjon på 35 dB. Utgangsdør fra kjøkken er også av tre, med brannklassifisering B30 og lydreduksjon på 38 dB. Dørene er visuelt kontrollert og funksjonstestet uten at det er registrert avvik.

Innvendige dører er av eldre type. Dørene er visuelt kontrollert og funksjonstestet uten at det er registrert avvik. Dører mellom gang/entré og forstue, samt mellom gang/entré og kjøkken, er lagret i bod på loft og er ikke vurdert.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsrør er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det ble ikke registrert lukt eller andre forhold som indikerer svekkelser i rørsystemet på befaringstidspunktet. På bakgrunn av tilgjengelige observasjoner vurderes rørsystemet å være i normalt god stand sett opp mot alder. Alder på vann- og avløpsrør er ukjent.

Stoppekraner for badet er plassert i himling over sisternen for varmt og kaldt vann. For kjøkkenet er stoppekraner plassert under servant. Disse ble funksjonstestet og fungerte etter hensikt. Det er ikke registrert hovedstoppekran, kun lokale avstengningsventiler.

Rør-i-rør-systemet i himling på badet er ikke ført med synlig lekkasjevei til sluk. Eventuelt lekkasjevann kan bli synlig i himling før det ledes videre, noe som kan medføre skade på himlingskonstruksjonen før avvik oppdages. Det anbefales å være oppmerksom på forholdet og følge med på eventuelle tegn til fukt.

Det er installert innebygd sisterne. Det er montert et utkast i vegg til høyre for sisternen, som antas å være for synliggjøring av lekkasjevann. Det foreligger ikke dokumentasjon på sisternen. Løsningen kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep, og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand.

TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og risiko for at lekkasjevann ikke oppdages før skade på himlingskonstruksjon oppstår.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Hjemmelshaver opplyser at det er felles varmtvannsbereder til leiligheten

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Ukjent
Det var sist inspisert i 2025
Det var rengjort i 2025
Anlegget ble sist fornyet i Ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med oppdriftsventilasjon på bad og ventiler i vinduer. Det er overstrømningsmulighet via spalte under dør til bad.

Oppdriftsventilasjon gir mindre kontrollert luftutskiftning enn mekaniske løsninger. Luftutskiftningen vurderes som begrenset sammenlignet med moderne ventilasjonsløsninger. Dette kan medføre at fukt og brukt luft blir værende lengre i boligen, og over tid øke fuktbelastningen på overflater og konstruksjoner dersom lufting ikke ivaretas.

TG2 settes på bakgrunn av naturlig ventilasjonsløsning med begrenset luftutskiftning.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022

Det elektriske anlegget ble installert i 1931

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det opplyses at det er gjennomført el-tilsyn i 2022, hvor det ble utført utbedringer. Rapport fra tilsynet er ikke fremlagt, og det er derfor usikkert hvilke tiltak som er utført. I samme periode er det opplyst at det er montert nye panelovner, platetopp er flyttet på kjøkken, og ny avtrekksvifte er installert. Komfyrvakt er etablert. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for de utførte arbeidene.

Sikringsskapet er plassert i gang, på vegg mot felles oppgang. Det er montert 8 automatsikringer. Det foreligger ikke fullstendig kursfortegnelse i skapet, og lokal merking fremstår som mangelfull. Det er montert beskyttelsesdeksel foran sikringene som reduserer berøringsfare. Det ble ikke observert tegn til manglende branntetthet i skapet.

Det ble registrert at panelovn på kjøkken er tilkoblet via skjøteledning. Dette vurderes som en uheldig løsning, da skjøteledning kan medføre økt risiko for varmgang ved bruk av fast oppvarmingsutstyr. Fast tilkobling anbefales.

Deler av det elektriske anlegget er oppgradert etter 1999 uten at samsvarserklæring er fremlagt. Omfanget av utførte arbeider er uklart.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det er registrert oppsprekking i mykfuger i overgang vegg/gulv, blant annet til venstre for dør ved adkomst til rommet, samt ved og under sisternen. Det er også registrert noe svertesopp i dusjsonen, herunder ved innfestninger til dusjdører og i overgang vegg/gulv. Forholdene vurderes å ha sammenheng med normal fuktbelastning og alder.

Det anbefales å fornye mykfuger som har sluppet, da disse er utsatt for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner. Rengjøring og eventuelt utskiftning av berørte fuger anbefales.

TG2 settes på bakgrunn av oppsprekking i mykfuger og registrert svertesopp.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk under servant har begrenset tilkomst, men vurderes rengjørbart. Dette sluket er utført med plastsluk, og det er ikke registrert synlig membran eller slukmansjett.

Manglende eller ikke synlig tilslutning mellom membran/slukmansjett og sluk kan medføre økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Forholdet vurderes ikke å kreve umiddelbar utbedring, men bør tas med ved en fremtidig oppgradering av badet.

TG2 settes på bakgrunn av at membranens forventede levetid er passert, samt registrerte utførelsesavvik ved sluk.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter. Dette er en vanlig løsning der avtrekk til det fri ikke er etablert. Løsningen gir begrenset bortføring av fukt og matos sammenlignet med ventilator med direkte avtrekk, og forutsetter jevnlig filterskift for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

TG2 settes på bakgrunn av ventilasjonsløsning med kullfilter.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Rør-i-rør-systemet i himling på badet er ikke ført med synlig lekkasjevei til sluk. Eventuelt lekkasjevann kan bli synlig i himling før det ledes videre, noe som kan medføre skade på himlingskonstruksjonen før avvik oppdages. Det anbefales å være oppmerksom på forholdet og følge med på eventuelle tegn til fukt.

Det er installert innebygd sisterne. Det er montert et utkast i vegg til høyre for sisternen, som antas å være for synliggjøring av lekkasjevann. Det foreligger ikke dokumentasjon på sisternen. Løsningen kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep, og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand.

TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og risiko for at lekkasjevann ikke oppdages før skade på himlingskonstruksjon oppstår.

6.3 Ventilasjon

Oppdriftsventilasjon gir mindre kontrollert luftutskiftning enn mekaniske løsninger. Luftutskiftningen vurderes som begrenset sammenlignet med moderne ventilasjonsløsninger. Dette kan medføre at fukt og brukt luft blir værende lengre i boligen, og over tid øke fuktbelastningen på overflater og konstruksjoner dersom lufting ikke ivaretas.

TG2 settes på bakgrunn av naturlig ventilasjonsløsning med begrenset luftutskiftning.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Håvard Høystad	9578-5999-4-3445106	2026-03-29 16:01:49
Tine Munthe-Kaas	9578-5992-4-2852667	2026-04-04 09:06:12

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
29. mars 2026

Oppdragsnummer
64-0066/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Christian Michelsens gate 17A, 0568 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Tine Munthe-Kaas, Håvard høystad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. mai 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 33017427
Forsikret i: Dnb

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Oppgradert av sameiet i 2004-2006

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 3. etg ikke relevant

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Etasjeskiller av støpt betong med antatt tilfarer gulv. Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 7-8 mm på kjøkkenet, det ene soverommet og i mellomstue, samt ca 15 mm i entré. Stue er målt til ca 26 mm og hovedsoverom til ca 27 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Vurdering av avvik: • Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. • Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Fra rapport

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Nevnt i forrige rapport, men ikke sett mer en ett og annet insekt på 2 år!

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2024 og fra 2026

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i rapport fra 24 og 26

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 64-0066/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tine Munthe-Kaas	**2026-04-04**	**Håvard Høystad**	**2026-03-29**

Identifikasjon

Tine Munthe-Kaas

Identifikasjon

Håvard Høystad

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Annuddlen
Bestrevelse
16 Tegninger

BYGNINGSRÅDET
Nr. 896
1931
OSLO

1.

Ferdig attestert 7-11 1932.

Expeditions-Dokument (IV – blokk 22-34 mot Ringgaten).

angaaende Våningshuser

paa Matr.-No. 1b m.f. Dalsenggaten

Indlevert 13 juni 1931 Attestert

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

Kristiania den 15de juni 1931

A. Skilland

OSLO 9. VANN & KLOAKV.

Opm.chefen j. nr. 573 Mott. 16. JUN. 1931

Reg. chefen j. nr. 803 motth. 16. JUN. 1931

Oversendes hr. reguleringssjefen
Den projekterte bebyggelse ligger på nr. 27 Dalsenggt.
Der er ikke reqvirert kartparti inngår av de
enkelte parseller

Oslo 16/6 - 1931

Nilsen

Eidsvaag

Grunnbeskrivelse
Tegninger

Ferdig attestert 23-11. 1935.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 170 Ringgaten

Innlevert 11 desember 1933 Attestert

Duplikat sendt brannsjefen

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grense- og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, ~~samt varm- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser~~.

Oslo den 11 desember 1933

A. Kielland

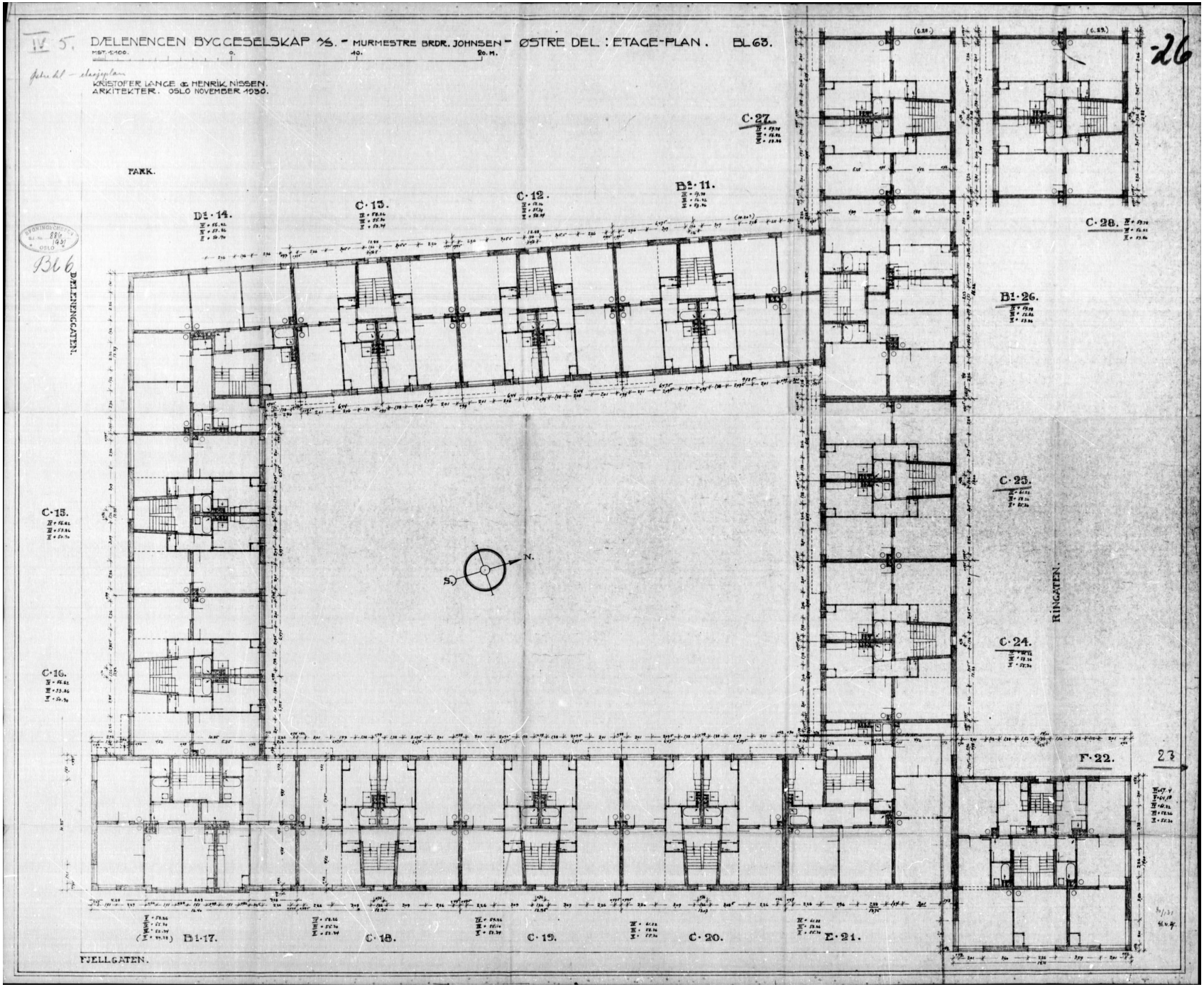
Oslo opmålingsvesen Mott 13. DEC. 1933

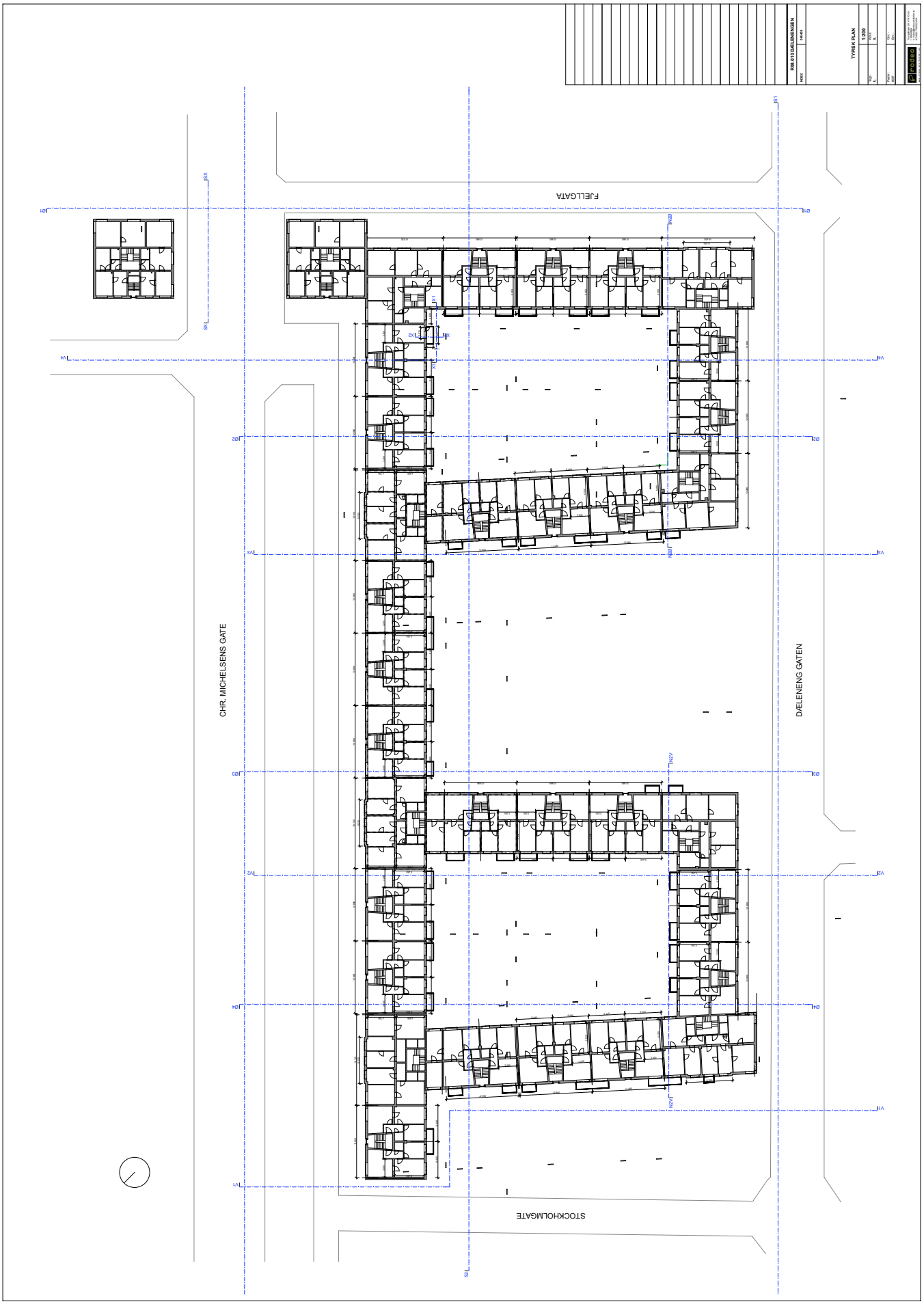
Sendes hr. reguleringssjefen.
Den anmeldte helgybelen ligger fra nr. 5½ Ringgaten, der på 82.1 er bebygd betegnet. 5½ Ringgt. er ikke rekvirert oppført i endelig matr. nr.

Oslo opmålingsvesen 18/12 -1933

Reg. chefen Ja nr. Ringg 47½

mott 19. DEC. 1933


IV 5.
DÆLENENGEN BYGGESELSKAP A/S. - MURMESTRE BRDR. JOHNSEN - ØSTRE DEL : ETAGE-PLAN. BL 63.
MST. 1:100.
KRISTOFER LANGE & HENRIK NISSEN.
ARKITEKTER. OSLO NOVEMBER 1930.
26
PARK.
C·27.
C·28.
B1·11.
C·12.
C·13.
D1·14.
B1·26.
C·25.
C·24.
F·22.
C·15.
C·16.
N.
S.
DÆLENENGGATEN.
RINGATEN.
B1·17.
C·18.
C·19.
C·20.
F·21.
FJELLGATEN.
23


FJELLGATA
CHR. MICHELSENS GATE
DÆLENENG GATEN
STOCKHOLMGATE



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

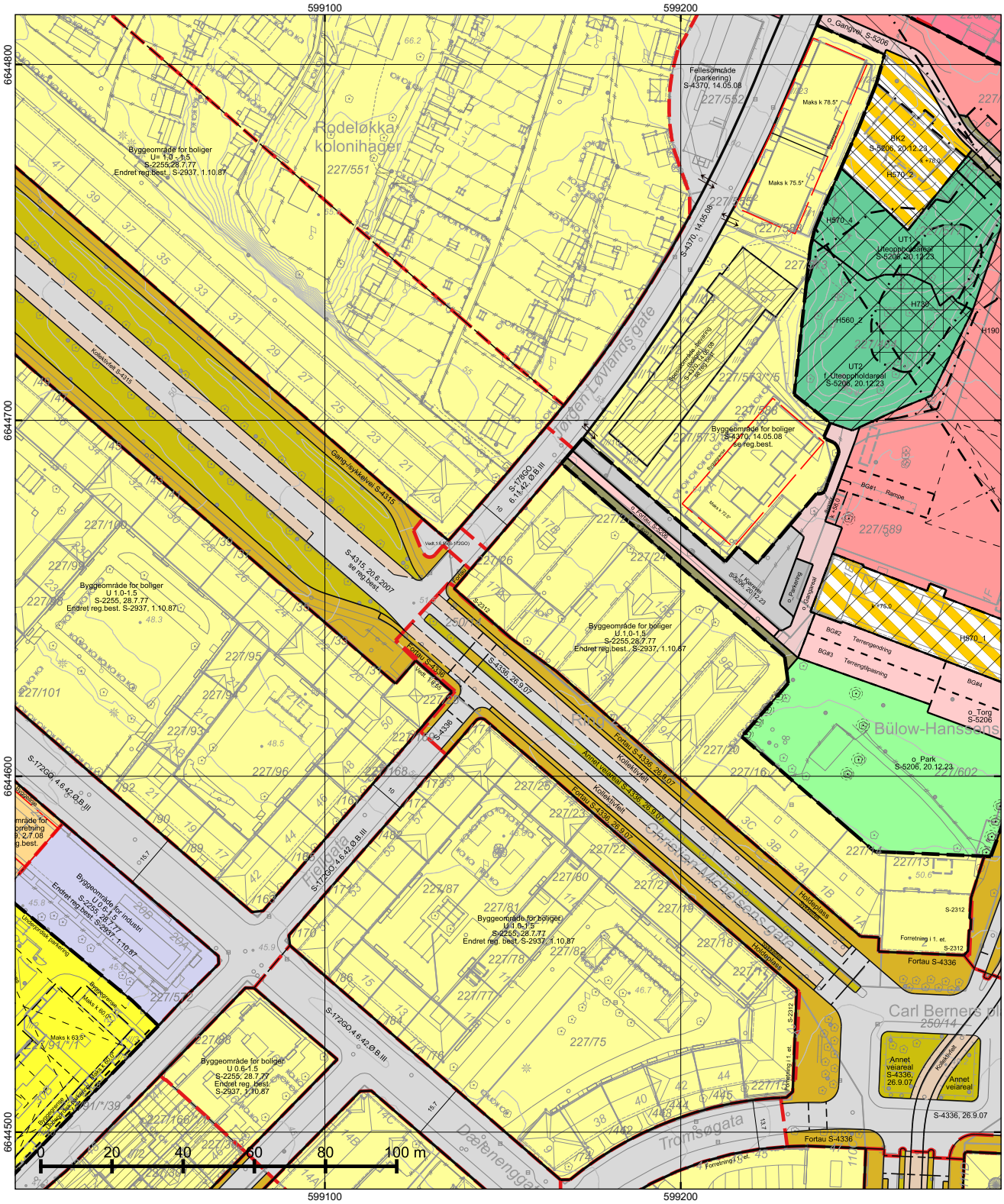
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156348/ 86530889
Deres ref.:
Adresse: Christian Michelsens gate 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/26

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156348/ 86530889

Deres ref.:

Adresse: Christian Michelsens gate 17

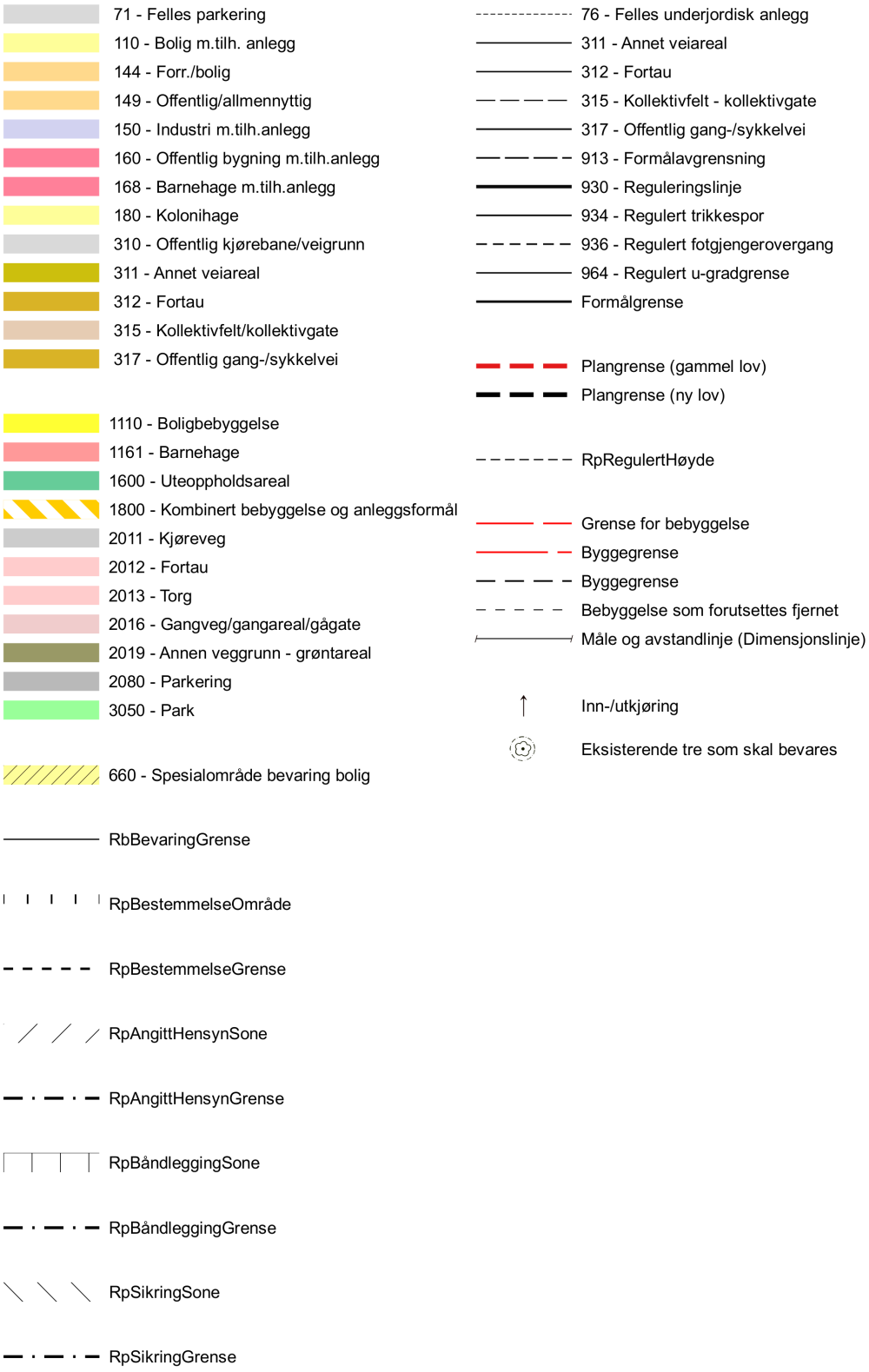
Kommentar:

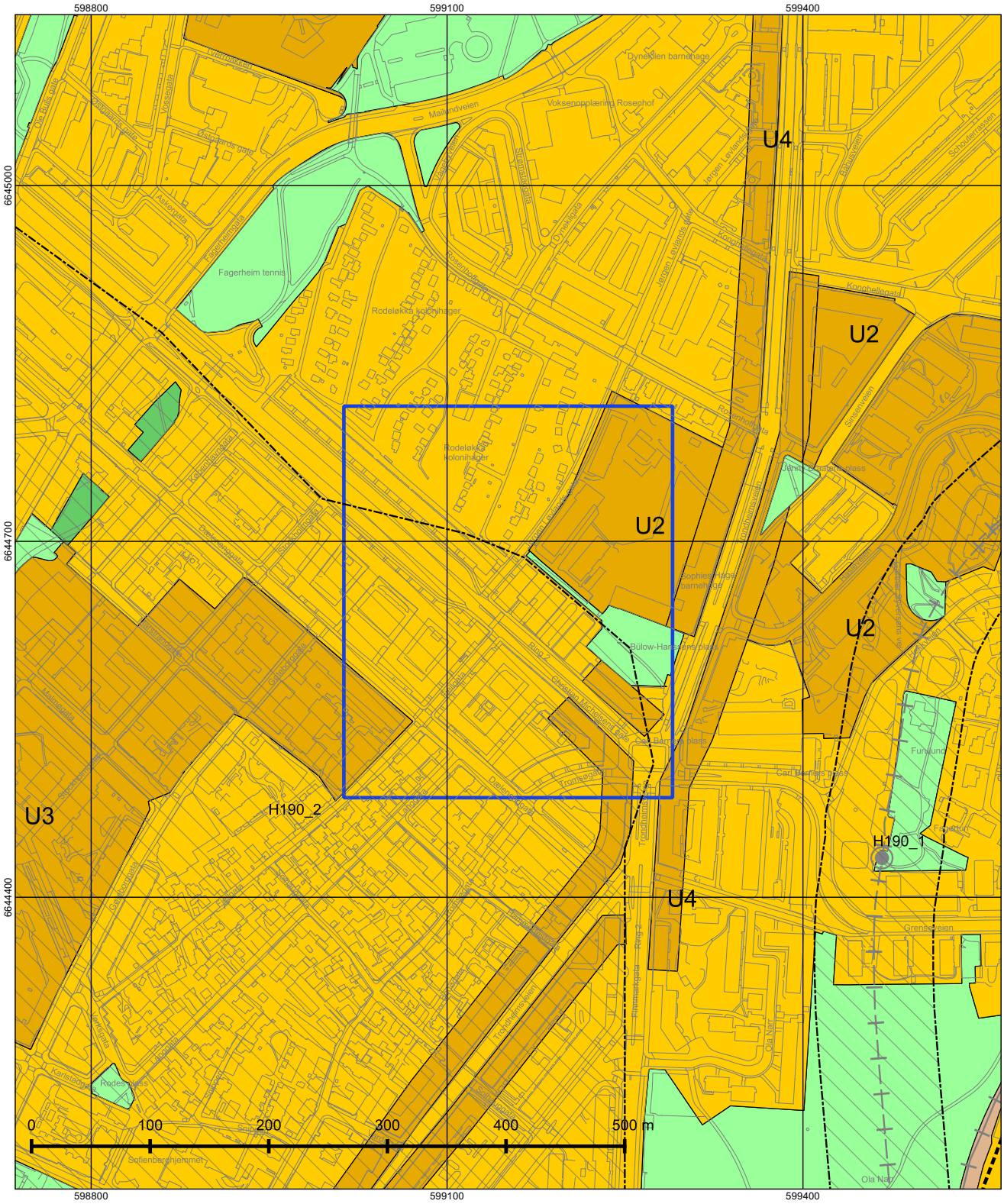
Gnr/Bnr: 227/26

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156348/86530889
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4336

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Carl Berners plass med omgivelser.

Vedtaksdato: 26.09.2007
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200503361
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200503361

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR CARL BERNERS PLASS MED OMGIVELSER

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankartet merket BIS 200503361 datert 27.05.2005, revidert 24.10.2006.

§ 2. Formål

Området reguleres til:
Offentlige trafikkområder (vei/parkering, fortau/holdeplass, kollektivfelt, annet veiareal, sykkelfelt)
Friområde (park)
Fellesområder (felles avkjørsel)
Områder regulert i tidsrekkefølge:
1. Spesialområde (rigg/anlegg) 2. Friområde (park)
1. Spesialområde (rigg/anlegg) 2. Byggeområde for boliger

§ 3. Støykrav

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442, skal tilfredstilles for støy fra veitiltak og skinnegående trafikk i planområdet. Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplan og være godkjent før det gis rammetillatelse.
Alle støyreduserende tiltak skal være gjennomført samtidig med ferdigstillelse av veianlegget.
En støyfaglig utredning skal følge søknad om byggetiltak. Utredningen skal beskrive situasjonen for støyfølsom arealbruk inntil planområdet før og etter gjennomføring av veianlegget. Den skal vise forslag til eventuelle avbøtende tiltak med sikte på å tilfredsstille anbefalte grenseverdier i retningslinje T-1442. De avbøtende tiltak som forutsettes gjennomført skal innarbeides i søknad om byggetiltak.
Ved omlegning av trikkesporene skal skinner med overbygning vibrasjonsisoleres fra underlaget.

§ 4. Rekkefølgebestemmelser

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

§ 5. Trafikktiltak

Før anleggsstart skal tiltak som hindrer uønsket overføring av gjennomføringstrafikk fra veianlegget til omkringliggende boligområder være sikret.

§ 6. Utomhusplan

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

Rekvirent iht. følgebrev/-rekvirent ikke oppgitt:
977 296 919
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 481710 Tinglyst: 30.06.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

mellom

Hafslund Fjernvarme AS
(Org. nr. 977 296 919)

og

Dæhlenengen Byggeselskap AS
(Org. nr. 933 893 863)

om framføring av fjernvarmerør.

Dæhlenengen Byggeselskap AS - som eier av gnr/bnr 227 / 26 i Oslo kommune, med eiendomsadresse Christian Michelsens gate 17A – gir herved Hafslund Fjernvarme en tidsubegrenset tillatelse til vederlagsfritt å legge fjernvarmerør - 2 x DN 150 (utvendig dimensjon 280 mm) i grunnen over eiendommen slik som vist på vedlagte tegninger. I grøfta medlegges kabelrør for planlagt signaloverføring i forbindelse med drift av fjernvarmeanlegget. Retten omfatter også senere vedlikehold og fornyelser.

Rørtraseens plassering på eiendommen er som vist på vedlagte tegning nr Plan 1- Rev-E01,datert 21.04.2010. Trasélengden er ca.10 meter.

Dersom det senere skulle bli nødvendig med vedlikehold eller fornyelse av fjernvarmerørene, har Hafslund Fjernvarme rett til nødvendig tilkomst for å utføre slikt vedlikehold. Planlagte vedlikeholdsarbeider skal så vidt mulig varsles god tid i forveien, og skal utføres på en slik måte at de er til minst mulig ulempe for eiendomsinnehaveren. Eiendommen vil bli tilbakeført i samme stand som før arbeidene startet så snart vedlikeholdet er avsluttet.

For å hindre fremtidige skader må eventuelle anleggs- og/eller bygningsmessige arbeider i nærheten av fjernvarmerørene varsles til Hafslund Fjernvarme i rimelig tid på forhånd slik at påvisning kan finne sted.

Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar. Det tredje eksemplaret benyttes som tinglysingsgjenpart. Tinglysing bekostes av Hafslund Fjernvarme.

Avtalen kan kun slettes av begge parter i fellesskap.

Oslo, 20/5-10

Hafslund Fjernvarme AS

John Petter Teigen
Direktør utbygging

Oslo, 11.5.10

Dæhlenengen Byggeselskap AS

TOM-REMI HANSEN

Sig + blokkbokstaver

HÅVARD MARTINUSSEN

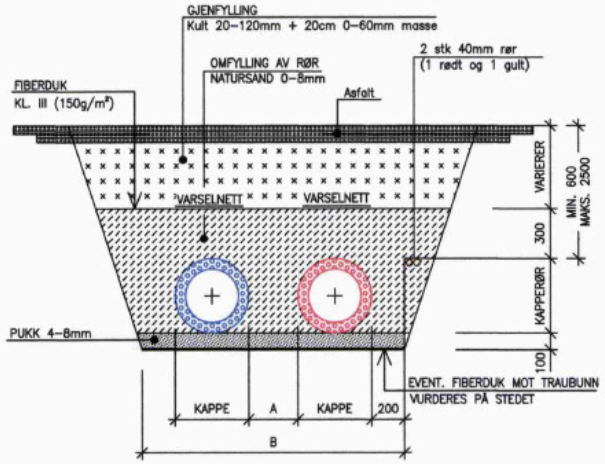
Vedlegg:

- *Plantegning nr* Plan 1- Rev-E01, *datert 21.04.2010*
- *Tegning nr 130-207560 Generelt grøftesnitt, datert 26.04.2010*

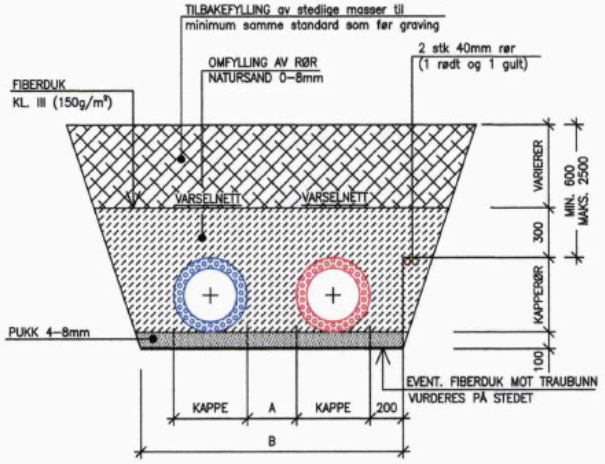
Attestert kopi av dok.nr. 2010/481710/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-21 13:03
Kartverket

FOR ASFALTOMRÅDER

Asfaltarbeider uføres ihht enhver tid gjeldende offentlige krav

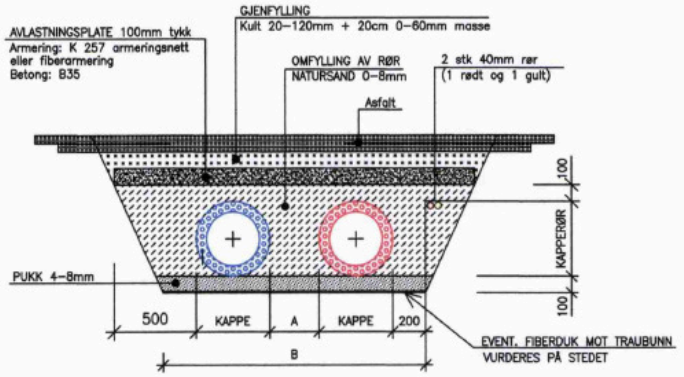


FOR GRØNTAREALE



FOR OMRÅDER MED LITEN OVERDEKNING

Asfaltarbeider uføres ihht enhver tid gjeldende offentlige krav



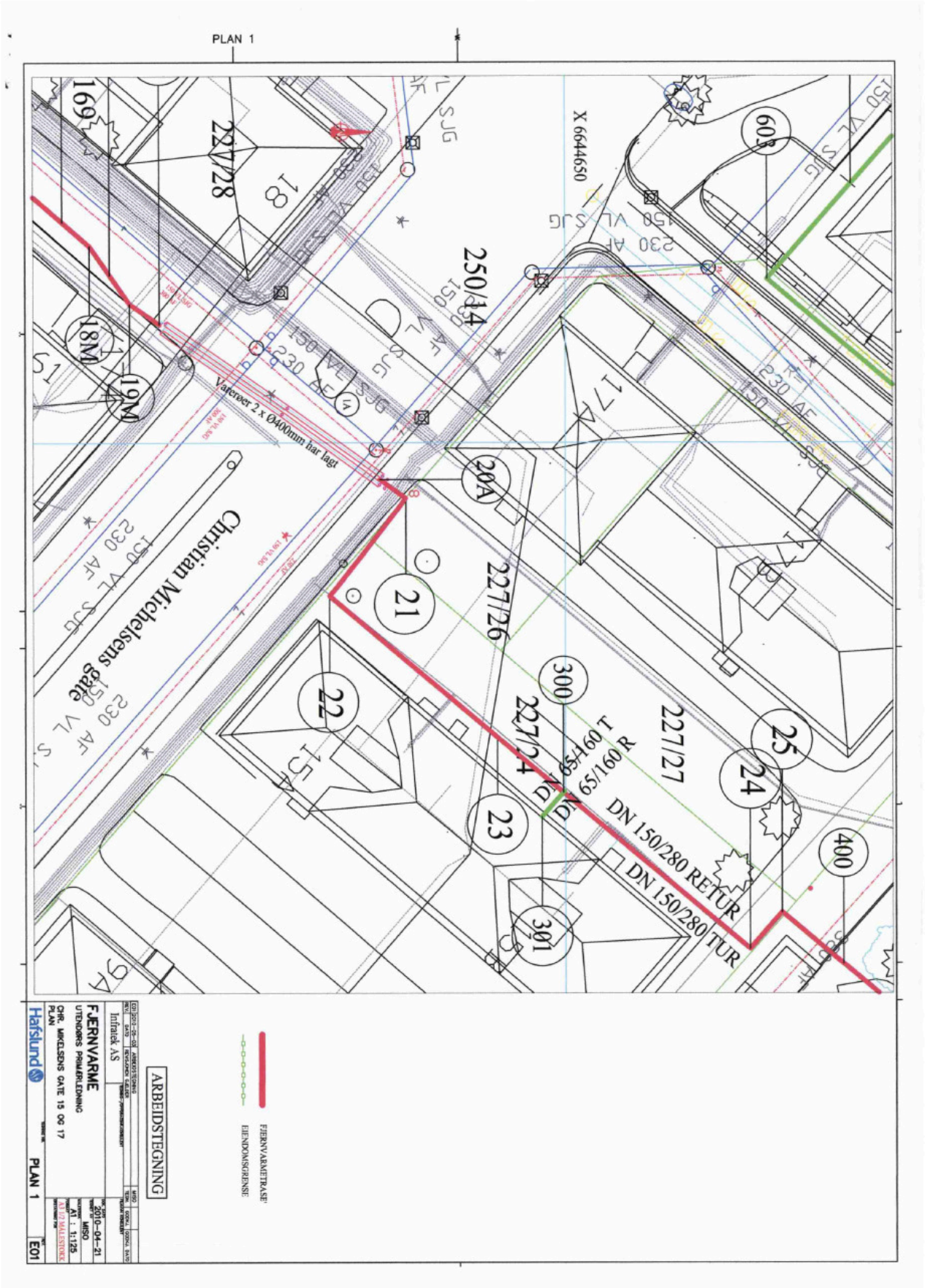
DN (stålrør)	KAPPE mm	A mm	Grøftebredde (B) mm
50	140	200	880
65	160	200	920
80	180	200	960
100	225	200	1050
125	250	200	1100
150	280	300	1260
200	355	300	1410
250	450	300	1600
300	500	300	1700
400	630	300	1960
500	710	300	2120

REV.	DATO	REVISJONEN GJELDER	TEGNET	GODKJ.	GODKJ. DATO
A01	2010-04-26	Ny utgave	JLU	HAJO	

STANDARD– OG EKSEMPELTEGNING
GENERELLE GRØFTESNITT

Hafslund

DOK. DATO	2010-04-26
TEGNET AV	JLU
ERSTATNING FOR	
TEGNING–/OPPDRAGSNR. KONSULENT	
FILNAVN KONSULENT	
FORMAT	A3
MÅLESTOKK	1:25
TEGNING NR.	130–207560
REV.	


PLAN 1
X 6644650
227/28
250/14
227/26
227/27
227/24
Christian Michelsens gate
Varmerør 2 x Ø400mm har lagt
DN 150/280 RETUR
DN 150/280 TUR
65/160 T
65/160 R
ARBEIDSTEGNING
FJERNVARMETRASÉ
EIENDOMSGRENSE
Hafslund
Infratek AS
FJERNVARME
UTENDØRS PRIMÆRLEDNING
CHR. MIKELSENS GATE 15 OG 17
PLAN 1
E01
2026-04-21
A1 1:125

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7321
DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

Velkommen til årsmøte i DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

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

Dato for årsmøtet:
29. april 2026 kl. 18:00, Sofienberg skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Maren Voldsnes Iversen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Møteinnkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forrige årsmøte ble styrets godtgjørelse vedtatt satt til kr 340.000.

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

Dæhlenengen Byggeselskap AS:

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

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

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

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 340.000.

Sak 7

Valg av revisor – organisatorisk endring i EY

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

For boligselskapet innebærer dette ingen praktiske endringer:

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

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

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

Sak 8

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

Forslag fremmet av:
Kjersti Wanggaard Nilsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

År; antall oppmøtte andeler; prosentvis oppmøte:

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

Mvh

Kjersti Wanggaard Nilsen

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler på denne bakgrunn at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Etterisolering av loftsgulv som felles tiltak

Forslag fremmet av:

Jo Erik Abildgaard og Sabrina Risem

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn og begrunnelse

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

Tiltaket vil gi:

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

Se utdypende begrunnelser i vedlegg.

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

VEDLEGG

Begrunnelse for etterisolering av loftsgulv i Dæhlenengen Byggeselskap AS

Oppsummering – hvorfor generalforsamlingen bør stemme JA

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

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

1. Bygningens konstruksjon og varmetap

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

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

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

2. Tiltaket er anbefalt av både Oslo kommune og Enova

Energinøkkelen (Oslo kommune) beskriver at:

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

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

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

3. Tiltaket er vernevennlig og påvirker ikke fasaden

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

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

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

4. Helse- og inneklimagevinst

Flere toppleiligheter i aksjeselskapet (inkludert vår) opplever:

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

Etterisolering vil:

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

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

5. Økonomisk og teknisk bærekraftig

Tiltaket:

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

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

6. Klimamessige fordeler

Loftisolering støtter:

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

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

Dette gjør tiltaket både miljømessig og samfunnsmessig riktig.

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Bruk av utearealer

Forslag fremmet av:
Martin Vestnes Sæter

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for saken

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

"6. Det skal være ro i utearealene:

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

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

Begrunnelse for forslaget

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

a)

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

- For Bruk av utearealer
- Mot Bruk av utearealer

b)

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

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

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

Sak 11

Utredning av portløsning i bakgårder

Forslag fremmet av:
Martin Vestnes Sæter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for saken

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

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

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

Forslag til vedtak

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

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

Begrunnelse for forslaget

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

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

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

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

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

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

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

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Prosjekt om utredning av balkonger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

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

STYRE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Kristoffer Johan Fylling

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Nils Gunnar Skretting

Tom-Johnny Karoliussen

Sander Wiik

Ingjerd Skretting

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Elise Morch Sørensen

_____

Kristoffer Johan Fylling

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

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

Nils Gunnar Skretting

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

Tom-Johnny Karoliussen

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

Sander Wiik

Sander er ny kandidat til styret.

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

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

Ingegjerd Skretting

Ingegjerd er ny kandidat til styret.

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

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

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

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

Elise Morch Sørensen

Elise stiller til valg som varamedlem.

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

VALGKOMITE

Følgende stiller til valg som valgkomite:

Anders Lager

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

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

Helge M. Moldver

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

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

Cesile Dalheim

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

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

Roller og kandidater

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

- Kristoffer Johan Fylling

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

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

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

- Elise Morch Sørensen

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

- Anders Lager

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

- Cesilie Dalheim

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

- Helge M. Moldver

Styrets årsrapport

Styrets beretning for 2025/2026

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

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

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

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

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

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

Ny vaktmestertjeneste mv.

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

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

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

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

Vaskerom

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

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

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

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

Rehabilitering og vedlikehold av tak mv.

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

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

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

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

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

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

Øvrig vedlikehold mv.

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

Det er iverksatt tiltak knyttet til skadedyr i enkelte oppganger.

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

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

Tvist med tidligere aksjonær mv.

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

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

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

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

Tilsyn av elektriske anlegg

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

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

Styret vil følge opp saken videre ved behov.

Internett og TV

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

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

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

Callingsystemet

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

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

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

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

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

Nye beboere og oppussing

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

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

Leieforhold

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

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

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

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

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

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

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

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

Balkongprosjekt

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

Hagegruppen mv.

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

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

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

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

Arrangementer mv.

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

Dokument-ID 09222115557575176031

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

BALANSE

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

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

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

Dokument-ID 09222115557575176031

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Dokument-ID 09222115557575176031

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-160 242**

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

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 16
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	593 900
SUM AKSJEKAPITAL	**593 900**

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

NOTE 17
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Dæhlenengen Byggeselskap AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dæhlenengen Byggeselskap AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: CZORE-YIG0X-MX5ET-GU20K-S9OFR-RXZJQ

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bodø , 16. April 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CZORE-YIG0X-MX5ET-GU20K-S9OFR-RXZJQ

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: ERNST & YOUNG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-16 20:19:14 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CZORE-YIG0X-MX5ET-GU20K-S9OFR-RXZJQ

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

HUSORDEN

for

DÆHLENENGEN

BYGGESELSKAP A/S

RO OG ORDEN

1. Beboerne plikter å holde ro, orden og vise hensyn til andre beboere. Mellom kl. 23.00 og kl 07.00 skal det være ro.
2. Støyende arbeid eller bruk av støyende verktøy skal ikke forekomme etter kl. 21.00 på hverdager, kun mellom kl. 10.00 og 17.00 på lørdager og aldri på søn- og helligdager. Ved omfattende ombygging eller oppussing av leilighet må eier henge opp nabovarsel i egen og tilstøtende oppgang. På nabovarselet skal info om hvor lenge arbeidet vil pågå og kontaktinformasjon til eier fremgå.
3. Høy musikk skal ikke forekomme mellom kl 23.00 og kl 10.00. Vis hensyn ved bruk av musikkinstrumenter, inkludert stemmen, radio, TV og lignende Hvis det fremkommer berettiget klage på sjenerende støy har Styret rett til å gripe inn.
4. Lek og støy i trapper, kjellere og loft skal ikke forekomme.
5. Beboerne plikter å vise hensyn til andre ved bruk av hageanlegget, og behandle planter og installasjoner med forsiktighet. Unødig sykling og bruk av rulleskøyter, rullebrett og lignende bør ikke forekomme. Ballspill er kun tillatt på plenen nedenfor midtparken.

BRANNVERN

6. Den enkelte leilighet skal være utstyrt med enten fungerende vannslange under kjøkkenbenk eller på annet egnet sted, eller fungerende brannslukningsapparat. Vedlikeholdet av brannslangen eller brannslukkingsapparatet påhviler den enkelte beboer.
7. Eier av leiligheten plikter å utstyre leiligheten med minst én røykvarsler og sørge for at den fungerer til enhver tid.

DYREHOLD

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

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

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

MOTORKJØRETØY

9. Kjøring med motorsykkel eller moped på selskapets eiendom er forbudt. Den som leier parkeringsplass i bakgårdene for motorsykkel eller moped skal skru av motoren på utsiden, og trille kjøretøyet inn i bakgården.
10. Parkering av bil på selskapets eiendom er forbudt. Styret har rett til å sørge for borttauing uten varsel. Kortere stans for av- og pålessing og hjulskift er tillatt.

ORDEN I FELLESAREALENE

11. Inngangsdører, lofts- og kjellerdører samt dører til søppelrom skal holdes låst.
12. Oppdager man innbrudd, plikter man å melde fra til Styret. I tillegg må hver fornærmet part selv anmelde innbrudd til politiet. Styret har ikke fullmakt til å gjøre dette.
13. Det elektriske lyset i kjellerne og på loftene skal slukkes etter bruk. Bruk av bart lys og fyrstikker i kjellere og på loft er forbudt.
14. Personlige eiendeler skal ikke etterlates på fellesarealene. Dette gjelder overalt; i trapper, inngangsparti, på loft, i kjellere og i hageanlegg. Vaktmester og styre har rett til å fjerne hensatte gjenstander uten varsel.
15. Barnevogner som er i bruk kan plasseres under trapper og i inngangsparti, men må ikke være til hinder for alminnelig ferdsel.
16. Sykler skal parkeres i leilighetenes egne boder, på merkede områder i kjellere eller i sykkelstativer ute og ingen andre steder.
17. Ingen gjenstander skal settes på brannbalkongene.
18. Søppel og aske skal tømmes i søppelkassene, og ikke i toalett eller vask. Det må ikke være glør i asken. Pappesker skal flatpakkes/deles opp og legges i papircontainerne.
19. Farlig avfall og spesialavfall, som flytende stoffer, malingsbokser, glass, flasker, elektronikk og hvite- og brunevarer skal ikke legges i søppelkassene eller hensettes i søppelrommene. Beboer plikter selv å levere dette på miljøstasjon eller lignende.

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

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

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

RENHOLD

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

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

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

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

FELLESVASKERIENE

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

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

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

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

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

TØRKING OG LUFTING AV TØY

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

BALKONGENE

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

44. Det er ikke anledning å montere markiser eller blomsterkasser på balkongen, uten godkjenning fra Styret.

45. Det er ikke tillatt å plante klatreplanter som vil klatre på selve bygningen.

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

Oslo, august 2021

Sist endret på ordinær generalforsamling 22.05.2019

Sist endret på generalforsamling 22.05.2019

Sist endret på generalforsamling 31.05.21-04.06.21

Protokoll til årsmøte 2026 for DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Styrets innstilling

Møteinnkallingen godkjennes.

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

5. Årsrapport og årsregnskap

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

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

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

6. Fastsettelse av honorarer

Forrige årsmøte ble styrets godtgjørelse vedtatt satt til kr 340.000.

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

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

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

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

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

7. Valg av revisor – organisatorisk endring i EY

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

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

For boligselskapet innebærer dette ingen praktiske endringer:

- Boligselskapet vil fortsatt ha de samme kontaktpersonene

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

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

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

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

Fremmet av: Kjersti Wanggaard Nilsen

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

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

År; antall oppmøtte andeler; prosentvis oppmøte:

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

Mvh

Kjersti Wanggaard Nilsen

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler på denne bakgrunn at forslaget ikke vedtas.

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

9. Etterisolering av loftsgulv som felles tiltak

Fremmet av: Jo Erik Abildgaard og Sabrina Risem

Bakgrunn og begrunnelse

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

Tiltaket vil gi:

- Redusert energibruk i hele bygget

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

Se utdypende begrunnelser i vedlegg.

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

VEDLEGG

Begrunnelse for etterisolering av loftsgulv i Dæhlenengen Byggeselskap AS

Oppsummering – hvorfor generalforsamlingen bør stemme JA

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

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

1. Bygningens konstruksjon og varmetap

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

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

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

2. Tiltaket er anbefalt av både Oslo kommune og Enova

Energinøkkelen (Oslo kommune) beskriver at:

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

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

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

3. Tiltaket er vernevennlig og påvirker ikke fasaden

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

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

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

4. Helse- og inneklimagevinst

Flere toppleiligheter i aksjeselskapet (inkludert vår) opplever:

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

Etterisolering vil:

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

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

5. Økonomisk og teknisk bærekraftig

Tiltaket:

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

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

6. Klimamessige fordeler

Loftisolering støtter:

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

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

Dette gjør tiltaket både miljømessig og samfunnsmessig riktig.

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

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

10. Bruk av utearealer

Fremmet av: Martin Vestnes Sæter

Bakgrunn for saken

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

"6. Det skal være ro i utearealene:

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

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

Begrunnelse for forslaget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Utredning av portløsning i bakgårder

Fremmet av: Martin Vestnes Sæter

Bakgrunn for saken

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

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

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

Forslag til vedtak

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

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

Begrunnelse for forslaget

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

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

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

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

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

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

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

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

12. Prosjekt om utredning av balkonger

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Valg av tillitsvalgte

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

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

STYRE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Kristoffer Johan Fylling

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Nils Gunnar Skretting

Tom-Johnny Karoliussen

Sander Wiik

Ingjerd Skretting

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Elise Morch Sørensen

Kristoffer Johan Fylling

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

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

Nils Gunnar Skretting

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

Tom-Johnny Karoliussen

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

Sander Wiik

Sander er ny kandidat til styret.

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

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

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

Ingegjerd Skretting

Ingegjerd er ny kandidat til styret.

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

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

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

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

Elise Morch Sørensen

Elise stiller til valg som varamedlem.

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

VALGKOMITE

Følgende stiller til valg som valgkomite:

Anders Lager

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

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

Helge M. Moldver

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

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

Cesile Dalheim

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

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristoffer Johan Fylling

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Johan Fylling

Styremedlem (1 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Elise Morch Sørensen

Følgende stilte til valg:
Elise Morch Sørensen

Leder av valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Anders Lager

Følgende stilte til valg:
Anders Lager

Medlem av valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Cesilie Dalheim

Følgende stilte til valg:
Cesilie Dalheim

Varamedlem i valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Helge M. Moldver

Følgende stilte til valg:
Helge M. Moldver

V E D T E K T E R

FOR

DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

Endret på generalforsamling 31.05-04.06.21, 03.05.2022, 25.04.2024

§ 1.
Selskapets navn, registrering og forretningssted

Selskapets navn er Dæhlenengen Byggeselskap AS.

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

Forretningskontoret er i Oslo.

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

§ 2.
Formål

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

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

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

§ 3.
Aksjekapital

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

§ 4.
Borett/bruksrett

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

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

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

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

§ 5.
Overdragelse av aksjer

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

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

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

§ 6.
Overlating av borett/bruksrett til andre

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

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

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

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

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

§ 7.
Aksjonærens bruk og vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

Styret fastsetter vanlige husordensregler for eiendommene.

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ved mislighold av vedlikeholdsplikten kan selskapet kreve erstatning.

§ 8.
Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

§ 9.
Dekning av fellesutgifter

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

Styret fastsetter betalingen.

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

§ 10.
Bortfall av bruksretten

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

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

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

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

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

§ 11.

Generalforsamling

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

Det påligger den ordinære generalforsamlingen:

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

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

§ 12.
Ekstraordinær generalforsamling

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

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

§ 13.
Generalforsamlingens vedtak

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

Generalforsamlingen velger møteleder.

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

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

§ 14.
Styret

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

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

Godtgjørelse til styrets medlemmer og varamedlemmer fastsettes av generalforsamlingen.

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

Styret kan si opp og inngå avtale med forretningsfører

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

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

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

§ 15.
Endring av vedtekter

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

§ 16.
Aksjeloven og borettslagsloven

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

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

VEDLEGG – retningslinjer for valgkomiteen vedtatt på generalforsamling 25.04.2024

Retningslinjer for valgkomiteen

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

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

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

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

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

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

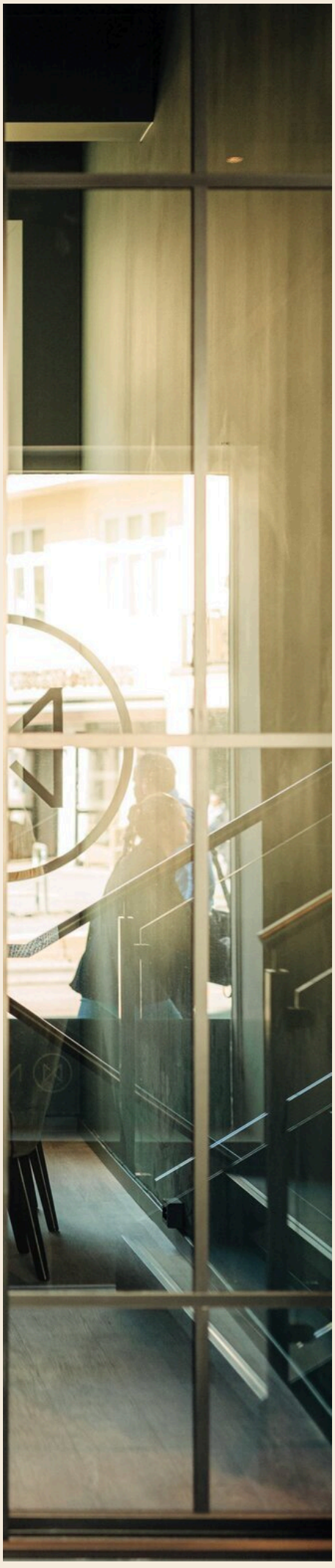
Ved et eventuelt habilitetsspørsmål innad i valgkomiteen skal det søkes råd fra forretningsfører.

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0066/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Christian Michelsens gate 17A 0568 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 26 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Eirik Halvorsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Grünerløkka
e.halvorsen@nordvikbolig.no
455 02 606



Sebastian Qvigstad
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Nordvik Grünerløkka
s.qvigstad@nordvikbolig.no
988 59 121

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: