



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7321

DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

Velkommen til generalforsamling i DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

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

Dato for generalforsamlingen:

24. mars 2025 kl. 18:00, Flerbrukshus Helgesensgate 62.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppussing av bad
8. Utleie
9. Felling av trær
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valgkomite

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.

Forslag til vedtak

Styreleder Cesilie foreslås.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Protokollvitner velges blant de fremmøtte eierne.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. AS_7321 Revisjonsberetning.pdf

2. 7321 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Tidligere år har styrets godtgjørelse vært satt til 285.000 kr.

På årsmøtet i 2023 gikk styret, til tross for omfattende arbeidsbelastning, inn for å redusere styrehonoraret, og det ble da satt til 235.000 kr. Denne reduksjonen i styrehonoraret ble gjort for å holde kostnadsnivået i selskapet nede i en tid preget av økte utgifter for både Selskapet og aksjonærene.

Samtidig ble det gjort følgende tilføyelse i protokollen fra generalforsamlingen i 2023: «Det anses som et unntakstilfelle at honoraret settes ned. Generalforsamlingen ga samlet uttrykk for at de synes dette burde oppjusteres igjen ved neste anledning.»

På årsmøtet i 2024 og i strid med generalforsamlingens henstilling i protokolltilførselen gikk styret inn for fortsatt å begrense utgiftene til styrehonorar, da som følge av økte utgifter og økning av fellesutgiftene.

Styrets innstilling

Etter styrets vurdering er det ikke lenger grunn til å videreføre reduksjonen i styrehonoraret. Tvert imot mener styret at det er grunn til å øke det og etablere et nytt og høyere nivå for styrehonoraret enn de 285.000 kr som generalforsamlingen vanligvis har vedtatt siden årsmøtet i 2019. Det er det flere grunner til at styret anbefaler denne økningen.

Det har vært en betydelig prisvekst i samfunnet siden 2019, da det nåværende nivået på styrehonoraret ble etablert. Styret har over tid og gjennom ulike disposisjoner klart å styrke selskapets økonomiske situasjon, men uten å øke felleskostnadene. Det er dermed et noe større handlingsrom i selskapet enn de to forrige årene.

Samtidig har styrets arbeidsbelastning vært betydelig, blant annet som følge av at selskapet er involvert i en rettslig tvist og ikke minst fordi selskapets vaktmester gjennom mange år, Jan Schjelderup, gikk av med pensjon, noe som av ulike grunner kom brått og uventet på styret. Schjelderups avgang ledet til at styret måtte forhandle og inngå nye avtaler om alle sentrale tjenester som selskapet trenger for å ivareta bygningsmassen og fellesområder. Samtidig arbeider styret med flere andre saker, blant annet knyttet til vaskerommene og callinganlegg. Det vises for øvrig til styrets beretning i årsrapporten.

Styret mener også at det er nødvendig med en viss størrelse på styrehonoraret for å sikre rekruttering av kvalifiserte personer til styret. Dette er viktig både fordi styrearbeidet tar mye tid og fordi det av hensyn til aksjonærene i et såpass stort boligaksjeselskap som Dæhlenengen Byggeselskap AS må være sikkerhet for at arbeidet utføres på en ansvarlig måte .

Dagens normalnivå i selskapet på styrehonoraret, på 285.000, er videre langt lavere enn det som er vanlig for boligselskaper av størrelsen til Dæhlenengen Byggeselskap AS. Selskapet har 285 enheter, noe som innebærer at styrehonoraret de to foregående årene har utgjort 825 kr per boenhet, mens det vil utgjøre 1000 kr per enhet hvis det etablerte nivået på 285.000 kr igjen legges til grunn. Styret har fått opplyst via vår forretningsfører OBOS at gjennomsnittlig styrehonorar for styrer i et boligselskap med flere enn 250 enheter i 2023 lå på 1192 kr per bolig. Styret mener at det er passende å ta utgangspunkt i opplysningene fra OBOS for lignende boligselskaper. For Dæhlenengen Byggeselskap AS, på 285 enheter, tilsier dette et styrehonorar avrundet til 340.000 kr.

Mot denne bakgrunn foreslås at godtgjørelsen for styret settes til 340 000 kr og at det tas sikte på KPI justering med utgangspunkt i dette nivået i fremtiden.

a)

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

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

b)

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

1. Styrets godtgjørelse settes til kr 340.000 for 2025.
2. For fremtiden settes styrets honorar til kr 340.000 med årlig KPI justering fra 2026.

Sak 7

Oppussing av bad

Forslag fremmet av:

Jonas Strisland og Ida Nagel Fredriksen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Vi har forståelse for at flere allerede har pusset opp badene sine og ikke ønsker en felles oppussing. Vi anmoder at styret imøteser dette ved et forslag knyttet til oppussing.

Vi foreslår derfor at styret starter arbeidet med å kartlegge ulike muligheter for oppussing av badene i aksjelaget og hva dette vil koste.

Styrets innstilling

Styret vil først nevne at vedtektene regulerer forholdet mellom aksjonærenes og selskapets vedlikeholdsansvar når det gjelder baderommene i selskapets bygningsmasse. Det alminnelige vedlikeholdet og eventuelle behovet for oppussing av baderom er aksjonærene selv ansvarlige for å ivareta, se vedtektene § 7 åttende ledd om aksjonærenes vedlikeholdsansvar. Skal oppussing av baderom skje i styrets regi må det være fordi det også er et behov for omfattende oppgradering av felles infrastruktur i tilknytning til baderommene, for eksempel utskiftning eller rehabilitering av soilrør mv. Styret må gjennomføre slike tiltak når det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygningsmassen da dette nettopp hører under selskapets vedlikeholdsansvar etter vedtektene § 8 første og annet ledd.

Mot denne bakgrunn ligger det utenfor styrets arbeidsoppgaver og vil stride mot selskapets vedtekter om styret skulle organisere og gjennomføre en større oppussing av baderommene med mindre det også er nødvendig for å oppfylle selskapets vedtektsfestede ansvar for å vedlikeholde bygningsmassen. Generalforsamlingen kan heller ikke ved alminnelig flertallsvedtak pålegge styret i arbeidsoppgave å utrede et prosjekt som det uansett vil være ulovlig for styret å realisere uten vedtektsendring. Etter styrets oppfatning er forslaget derfor å betrakte som et forslag om vedtektsendring etter aksjeloven § 5-18, se også vedtektene § 15.

Uaktet hvilke regler som gjelder for vedtagelse av forslaget kan styret uansett ikke støtte det, noe det er flere grunner til:

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

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

For det tredje har beboere i Selskapet, som befolkningen for øvrig, etter hvert svært varierende og ulike preferanser hva gjelder utforming av baderom. Dette vanskeliggjør gjennomføring av en storstilt oppussing av baderommene i Selskapets bygg. Variasjon i preferanser, som et slikt prosjekt må legge til rette for, vil lett gå på bekostning av de "kvantumsrabatter" man eventuelt kunne få, som kan fordre at aksjonærene ønsker samme løsninger.

For øvrig vil styret ikke motsette seg at aksjonærer av eget initiativ går sammen om baderomsoppussing og organiserer dette i fellesskap, for eksempel under forslagsstillernes ledelse. I den grad det vil innebære oppussing av mange leiligheter og dermed tilhørende risiko for ubeleiligheter for et større antall beboere som ikke er involvert i oppussingen eller utordringer for driften av selskapet, ønsker styret å bli holdt orientert og tas med på råd. Det vises for øvrig til selskapets regler om oppussing i vedtektene § 7 og punkt 2 om ro og orden i husordensreglene, se også temaet oppussing på Vibbo.

Styret innstiller på at dette forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Styret skal til generalforsamlingen 2026 presentere ulike forslag knyttet til oppussing av bad i Dæhlenengen Byggeselskap AS.

Sak 8

Utleie

Forslag fremmet av:

Kjersti Johanne Botnedal og Tore Karlsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak handler om Selskapets praktisering av § 5.6 i borettslagsloven, og hvorvidt denne samsvarer med loven. Forslagsstillerne er kjent med at det foreligger en rekke utleieforhold som omfatter langtidsutleie og dermed § 5.6. Vi ønsker at styret kartlegger disse leieforholdene med bakgrunn i loven, og presenterer resultatet for neste GF 2026.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til en utredning av leieforhold og bruksoverlatelser etter borettslagsloven § 5-6, jf. § 1-4 annet ledd og vedtektene § 6 og § 16. Styret vil likevel informere om at det allerede har påbegynt dette

arbeidet og ønsker å fullføre kartleggingen, men det har vært mange mer presserende saker som har tatt opp mye av styrets arbeidskapasitet i inneværende periode.

Når arbeidet er fullført vil styret ta stilling til hvorvidt det er behov sette inn særskilte tiltak eller endre på den linje som for tiden følges. Styret vil gi en overordnet presentasjon av problematikken og hvordan den håndteres. Styret vegrer seg likevel mot å presentere en inngående og detaljert rapport som inkluderer opplysninger om enkeltstående bruksoverlatelser og styresaker om dette, da det kan gå på bekostning av vektige personverns- og privatlivshensyn.

Mot denne bakgrunn vil styret gi sin støtte til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret skal gjøre en utredning av langtidsutleie i Selskapet med bakgrunn i § 5.6 i Borettslagsloven, og legge fram resultatet for GF i 2026.

Sak 9

Felling av trær

Forslag fremmet av:

Ingeborg Landfald

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår å hugge de to trærne som vokser seg inn mot balkong og vegg mot Fjellgats 46, i Østre bakgård. Trærne har tidligere skulle blitt fjerna pga sykdom. Idag blokkerer de sol og lysinnslipp på balkong og rom i de nederste leilighetene på denne siden.

[Styret tillater seg også å føye til begrunnelsen for det tilsvarende forslaget fra i fjor, som forslagsstiller har gitt uttrykk for at nå fremmes på nytt:

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

Styrets innstilling

Styret støtter fortsatt ikke dette forslaget.

Styret er klar over at noen av trærne i bakgårdene tidvis er et viktig tema for enkelte aksjonærer. Ikke sjelden ønskes trær felt for å få bedre med sollys på balkonger, men andre ønsker å bevare trærne både fordi de er svært gamle og fordi de bidrar til trivsel på fellesområder og gir skygge på varme dager. Styret ønsker ikke å ta noen forhastede avgjørelser, som også kan skape uønskede dominoeffekter. Om det derimot viser seg at det er behov for å felle trær på grunn av sikkerhetsårsaker, vil vi ta stilling til det.

Styret ba en gartner undersøke selskapets trær før forrige årsmøte, men mottok ikke rapport i tide til generalforsamlingen. Gartneren betegnet de fleste trærne på fellesområdene som "observasjonstrær", men to av trærne, herunder det forslaget omhandler, som "risikotrær". Samtidig ble det presisert at "[s]iden trærne har overlevd 'Hans' i fjor og vinterens snø kan man anta at de er sterkere enn de ser ut til", og styret fikk heller ingen klar anbefaling om at noen av trærne måtte felles. Styret vil følge med på de aktuelle trærne og vurdere om en gartner snart bør se på dem igjen, eventuelt om de bør beskjæres.

Før eventuell felling må det uansett avklares om offentligrettslige regler legger begrensninger på Selskapets handlefrihet på dette punkt da det er tale om store og gamle trær midt i byen. Styret har ikke gjort dette ettersom det tilsvarende forslaget ikke ble vedtatt på forrige årsmøte.

På denne bakgrunn innstiller styret på at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Foreslår å hugge de to trærne som vokser seg inn mot balkong og vegg mot Fjellgats 46, i Østre bakgård. Trærne har tidligere skulle blitt fjerna pga sykdom. Idag blokkerer de sol og lysinnslipp på balkong og rom i de nederste leilighetene på denne siden.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Til styret skal velges 1 styreleder, 4 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styret skal sitte for 1 år i gangen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cesilie Dalheim

Cesilie har sittet som styreleder inneværende år og tar gjenvalg.

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Agnes Dalgard Holt

Agnes er ny kandidat til styret.

- Kristoffer Johan Fylling

Kristoffer har sittet i styret i 2 år og tar gjenvalg

- Maren Voldsnes Iversen

Maren har sittet i styret i 1 år og tar gjenvalg.

- Nils Gunnar Skretting

Nils Gunnar har 4 år i styret nå, og tar også i år gjenvalg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tom-Johnny Karoliussen

Tom-Johnny har sittet i styret som varamedlem i 1 år og tar gjenvalg som vara.

Vedlegg

1. Innstilling til valg av styre 2025.pdf

Sak 11

Valgkomite

Følgende stiller til valg som medlem av valgkomiteen:

Roller og kandidater

Valg av 1 leder valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder valgkomiteen:

- Elise Morch Sørensen

Elise har sittet som leder i valgkomiteen i 1 år, og tar gjenvalg som leder.

Valg av 2 valgkomitèmedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitèmedlem:

- Anders Lager

Anders har vært med i valgkomiteen i 2 år og tar gjenvalg.

- Helge M. Moldver

Helge har vært med i valgkomiteen i 5 år og tar gjenvalg.

Valg av 1 vara valgkomiteen Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. VALGKOMITE 2025.pdf

Styrets årsrapport

I den innværende styreperioden har styret bestått av Cesilie Dalheim (styreleder), Nils Gunnar Skretting (nestleder), Kristoffer Johan Fylling (styremedlem), Maren Voldsnes Iversen (styremedlem), Gaute Kokkvoll (styremedlem) og Tom-Johnny Karoliussen (varamedlem). Samtlige medlemmer av styret har tatt aktivt del i styrearbeidet. Årets valgkomité bestod av Elise Morch Sørensen, Anders Lager og Helge Moldver.

Styret har viet betydelig oppmerksomhet til henvendelser fra enkelte beboere. Dette har krevd mye tid fra styret. 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 svært mye informasjon å oppdrive på Vibbo.

Styret har avholdt 11 styremøter, noe som er på nivå med tidligere perioder. I tillegg har styret gjennomført en del andre møter, hatt befaringer med leverandører og avklart flere spørsmål og saker mellom møtene. Styret har behandlet en rekke saker. Enkelte har vært krevende og fordret noe lengre behandlingstid og arbeid for styremedlemmer mellom styremøtene. Dette gjelder ikke minst anskaffelse av nye tjenesteleverandører for vaktmester-, renholds- og gartnertjenester samt arbeid med tilknytning til den tvisten som selskapet befinner seg i, se nedenfor.

Styret behandler jevnlig innkommende e-poster, og har en hatt en ambisjon om å besvare henvendelser fra beboere og øvrige relativt omgående. I mange tilfeller er det likevel nødvendig at saken tas opp i styremøte, og responstiden kan da bli lengre.

Kommentarfelter for oppslag og nyheter på Vibbo er uoversiktlige for styret å følge med på, og vi oppfordrer aksjonærene, ved behov, å sende inn spørsmål til styrets e-post og ikke kun nevne dem i kommentarfeltene.

Vaktmester Jan Schjelderup gikk av med pensjon ved utgangen av 2024. Schjelderup har gjennom mange år vært svært viktig for driften av selskapet og ble takket av under julegrantenning første søndag i advent.

Ny vaktmestertjeneste mv.

Det at Schjelderups avgang nærmet seg var kjent for styret, men kom likevel brått på fordi oppsigelsen hans ved en misforståelse ble sendt til en gammel e-postadresse som styret ikke har brukt på mange år. Det konkrete tidspunktet for avgangen ble derfor ikke kjent for styret før det hadde gått mange uker. Denne forviklingen skapte betydelige utfordringer for styrets arbeid med å etablere en ordning til erstatning for Schjelderups arbeid for selskapet. I en mellomperiode har Schjelderup vært til stor hjelp for selskapet ved at han har stilt seg til disposisjon på deltid.

Styret har i løpet av høsten jobbet med å finne en godt tilpasset og kostnadseffektiv løsning for byggelaget. Etter noe diskusjon landet styret raskt på at det nå var mer fornuftig å kjøpe inn vaktmestertjenester enn å ansette en ny vaktmester. Styret hentet derfor inn tilbud fra flere aktører, herunder Vaktmestertjenesten, Vaktmesterkompaniet, PHM og Prima.

Styret landet på PHM, som tilbyr alle de tjenestene som Schjelderup har stått for i sin heltidsstilling. PHM kunne også levere flere andre tjenester som selskapet har anskaffet via andre leverandører. For å begrense mangfoldet av leverandører og finne kostnadseffektive løsninger, valgte styret en totalleverandør som dekker alle byggelagets behov gjennom året, både vaktmester-, gartner-, måke- og vasketjenester. Dessuten kan PHM bistå med andre typer av tjenester som det ved enkeltstående tilfeller kan være behov for, for eksempel til større vedlikeholdstiltak, reparasjoner osv. Ved å inngå en totalavtale kan styrearbeidet også forenkles i noen grad, og det blir enklere å gjennomføre den årlige gjennomgangen av avtaler. Dessuten blir den økonomiske situasjonen for selskapet mer oversiktlig og forutsigbar.

Ut fra samtaler med Schjelderup, gjennomgang av arbeidsoppgaver og PHMs vurderinger, så styret at behovet for rene vaktmestertjenester, som vedlikehold og oppfølging av daglige gjøremål, kunne reduseres til rundt 20

timer i uken. Avtalen med PHM inneholder nemlig egne vinter- og sommerteam som dekker jevnlig snømåking og hagestell vår, sommer og høst.

Ved å inngå en totalavtale for disse tjenestene, vil byggelagets behov bli dekket til enhver tid og selskapet vil ikke stå i en sårbar situasjon ved ferieravvikling og sykdom, noe selskapet tidligere – naturligvis – har erfart ved ansatt vaktmester. Avtalen dekker nemlig også vikar for selskapets nye og faste vaktmester fra PHM, Marek Susz.

Styret valgte også å flytte tjenesten for trappevask inn under samme avtale, da dette var rimeligere enn en særskilt avtale. Selskapet beholder imidlertid samme vaskeselskap da Absolutt Rent er underleverandør for PHM. Avtalen med PHM er i første omgang to års løpetid, slik at byggelaget kan tilpasse seg og vurdere om avtalen i ytterligere grad kan tilpasses selskapets behov. Avtalen kan også endres underveis og har en oppsigelsestid på tre måneder.

Styreleder har sammen med PHM brukt mye tid til å finne de beste måtene for å optimalisere tjenesten og å holde kostnadene nede gitt selskapets reelle behov for 2024, og hun ønsker å fortsette dette arbeidet i 2025. For øvrig har det tatt mye av styrets arbeidskapasitet i løpet av høsten å lande en hensiktsmessig og gunstig avtale for så mange og viktige tjenester for selskapet.

Vaskerom, utredning mv.

Styret tok initiativ til og generalforsamlingen vedtok under forrige årsmøte at “[s]tyret utreder og forbereder en sak om hvordan vaskerommene skal innordnes og driftes fremover, enten særskilt til en ekstraordinær generalforsamling eller til neste ordinære generalforsamling”. Denne saken skyldtes at det daværende styret oppdaget hvilket kostnadssluk vaskerommene representerte. Dette var tidligere oversett fordi de individuelle kostnadene ikke var veldig store, men frem til da hadde de ikke vært sett i sammenheng. Det vises for øvrig til innkallingen for forrige årsmøte der bakgrunnen for vedtaket fremgår og saken vedrørende vaskerommene er beskrevet i større detalj.

Styret har jobbet mye med denne saken, men anser den fortsatt ikke moden til fremleggelse for generalforsamlingen som en særskilt sak *til avstemning*. Inntil videre, mens styret fortsatt jobber med den, er det tilstrekkelig at saken presenteres slik den nå fremstår for styret samt hva som planlegges i det videre.

Etter generalforsamlingen i 2024 forstod styret at det fremdeles er et stort behov blant for flere beboere å ha tilgang til utstyrte vaskekjellere, men stadig flere har også gått til anskaffelse av egen vaskemaskin i leiligheten. Styret har derfor vurdert løsninger som gjør at byggelaget fortsatt kan tilby vaskekjeller til beboerne på et tilsvarende nivå som nå.

Styret har samtidig forsøkt å kartlegge hvordan ordningen for selskapets nåværende 16 vaskekjellere kan gjøres mer kostnadseffektiv. Dette kartleggingsarbeidet har vært krevende da det underveis også har vært maskiner som har krevd oppfølging, service osv., og det har vært behov for å innhente en rekke opplysninger.

Noe av det første styret oppdaget var at selskapet gjennom ikke har hatt en egen serviceavtale med Jako, noe som har bidratt til at selskapets utgifter til reparasjoner har vært unødvendig høye, herunder kostnader til oppmøte, parkering og timer. Utgifter til deler er ikke nødvendigvis alltid så høye.

Styret oppdaget også at en del avvik skyldes beboere som ikke følger anvisninger for bruk av maskinene eller behandler dem på uforvarlig vis. Styret har derfor lagd nye informative (og noe strenge) instruksjoner for bruk av maskinene. Styret har inntrykk av at dette i løpet av det siste halvåret kan ha bidratt til å redusere kostnadene på dette punkt.

Etter møte med Jako fant styret også ut at selskapet tidligere bare har gått til innkjøp av nye maskiner istedenfor å gjøre innbytte eller finne andre kostnadseffektive løsninger. Totalt for 2024 har byggelaget blitt belastet med rundt 120.000 kr bare til reparasjoner, altså der innkjøp av maskiner er holdt utenfor.

Etter ytterligere møter og befaring i samarbeid med Jako har styret blitt forelagt et forslag og en anbefaling om at selskapet vil være best tjent med en avtale om å leie maskinene fremfor å eie dem. En slik avtale vil også inkludere fast service og utskiftning av deler. Videre anbefaler Jako å bytte ut alle vaskemaskiner til en nyere modell, samt bytte ut de eldste tørketromlene, slik at alle maskiner kommer fra samme leverandør. Tørketromler som ikke er eldre enn 5 år, er anbefalt å oppgraderes med nytt program, noe som kan gi en lengre levetid, fra 5 til 7 år. For at dette skal være kostnadseffektivt har selskapet fått lovnad om at vi kan inngå en separat avtale om at Jako vil kjøpe tilbake maskiner som Jako kan videreselge eller bruke i sitt daglige virke. Dette vil gjøre at vi det første året vil ha ca. 40 % mindre utgifter på den årlige leieavtalen og at selskapets fremtidige kostnader til vaskekjellere vil være mer forutsigbar.

Det gjenstående utredningsarbeidet før styret tar stilling til inngåelse av en slik leieavtale er å undersøke mulighetene for å begrense utgiftene ytterligere gjennom tiltak i regi av selskapet, for eksempel ved å slå sammen noen av de 16 vaskekjellerne. Styret vurderer også om en kosmetisk oppgradering av vaskekjellerne, noe som kan bidra til at beboerne trives i vaskekjellerne og behandler maskinene på forsvarlig vis. Dette arbeidet tenker styret kan gjøres gjennom dugnadsarbeid.

For øvrig har styret diskutert om det etter hvert bør innføres en nettbasert ordning for booking av vaskekjellere (denne kan komme i løpet av 2025) og eventuelt en betalingsløsning for bruk av vaskekjelleren. Betalingsløsninger har etter hvert blitt mer vanlig i større boligselskap der ikke alle beboere ukentlig benytter seg av felles vaskeri, men likevel til tider har enkelte behov for industrimaskiner. Styret vurderer altså å beholde tilbudet med vaskeri for både de med og uten maskiner i leiligheten, men muligens innføre en betalingsløsning slik at kostnadsfordelingen blir mest mulig rettferdig for alle. Ved en eventuell innføring av en betalingsløsning skal ikke byggelaget ikke tjene penger på vaskeridrift; tanken er å dekke noen av de kostnadene som følger med drifte vaskerommene.

Styret vil likevel understreke at det selvfølgelig ikke vil innføre en betalingsløsning uten at dette har forankring i et vedtak fra generalforsamlingen. Det vises til det som ble sagt innledningsvis om det forrige generalforsamlingsvedtaket om vaskerommene.

Twist med tidligere aksjonær vedrørende samtykke til aksjeerverv 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.

Den første saken som styret måtte behandle, allerede på dets konstituerende møte, sprang ut av denne problematikken. Kort sagt omhandler saken erstatningskrav mot tidligere aksjonær som følge av et illojalt forhold som skriver seg fra styrebehandling av en sak om godkjenning av et aksjeerverv i selskapet: Gitt den informasjon styret nå er i besittelse av har vedkommende forledet styret til å tro at boretten til aksjene skulle benyttes selv om det hele veien var klart at dette faktisk ikke var tilfellet. Styret ble, slik forholdene fremstår, ført bak lyset, noe som igjen ledet til at styret ga sitt samtykke til aksjeervervet. Dette samtykket var, etter styrets syn, ugyldig på grunn av det illojale forholdet. Av hensyn til den etterfølgende aksjeerververen valgte styret likevel å ratifisere det opprinnelige ugyldige vedtaket om å gi samtykke slik at aksjene kunne selges videre, men styret forbeholdt seg samtidig retten til å forfølge eventuelle rettskrav som springer ut av det illojale forholdet.

Rettslige skritt fra selskapets side er for tiden under forberedelse. Styret har søkt kostnadene til advokatbistand dekket gjennom selskapets forsikring, som dekker utgifter til rettshjelp.

Saken har vært svært tilspisset og krevende, og den har tatt betydelig med tid for styret å håndtere. Samtidig mener styret at det av hensyn til selskapets interesser, dets karakter og mulige etterfølgende aksjonærer er viktig å håndheve selskapets regler om at det å dra nytte av boretten må være et sentralt formål med å erverve aksjer i Dæhlenengen Byggeselskap. Som nevnt i årsrapporten fra 2021 kan aksjonærer som ønsker å gjøre seg kjent med styrets praksis på dette punkt, ta kontakt med styret for å få innsyn i styrets vedtak i den aktuelle saken og i andre saker som har gitt opphav til denne problematikken.

Spyling av rør

I løpet av 2024 oppstod det to tilfeller av tilbakeslag i avløpssystemet, noe som medførte betydelige ulemper for beboerne og potensielle kostnader for selskapet. Styret anså disse to tilfellene, som skjedde innen en kort tidsperiode, som et varsel om at det måtte iverksettes tiltak for å forhindre tilbakeslag i fremtiden. Ved ytterligere hendelser av lignende karakter, ville det heller ikke være sikkert at selskapets forsikring ville strekke til uten slike tiltak. Styret besluttet derfor å gjennomføre en fullstendig spyling av samtlige avløpsrør i selskapet.

Regelmessig vedlikehold av avløpsrør er nødvendig for å unngå tette rør og potensielle vannskader. Ved å gjennomføre forebyggende tiltak som spyling av rør, kan man redusere risikoen for alvorlige skader på rørsystemet.

Arbeidet med spyling av rørene krevde nøye planlegging og tett oppfølging. En betydelig utfordring har vært å få kontakt med alle beboere for å koordinere tilgangen til leilighetene. Manglende respons fra enkelte førte til forsinkelser og har gjort jobben unødvendig krevende, både for de som utfører den og for styret..

For å sikre en smidig gjennomføring av fremtidige vedlikeholdsprosjekter anbefaler styret at det etableres klare kommunikasjonsrutiner med beboerne og tydeliggjøres hva som er beboernes eget ansvar. Dette vil inkludere oppdatering av kontaktinformasjon og tydelige instruksjoner om viktigheten av samarbeid ved slike tiltak.

Styret vil fortsette å prioritere vedlikehold av borettslagets infrastruktur for å sikre beboernes trivsel og unngå unødvendige kostnader knyttet til skader og reparasjoner.

Internett og TV

Styret har i løpet av året gjennomført en grundig prosess for å reforhandle avtalen for TV- og internettjenester til våre 285 leiligheter. Målet har vært å redusere kostnadene samtidig som vi opprettholder eller forbedrer tjenestekvaliteten.

Styret hentet inn tilbud fra flere leverandører, inkludert Global Connect. Deres tilbud ble nøye vurdert opp mot våre behov og budsjett. Parallelt med innhenting av nye tilbud, tok vi initiativ til å reforhandle med vår eksisterende leverandør, Telia. Gjennom konstruktive samtaler klarte vi å oppnå en betydelig prisreduksjon. Den månedlige kostnaden per leilighet ble redusert fra 479 kr opp mot 399 kr, litt avhengig av hvilken struktur på avtalen styret etter hvert vil lande på.

For selskapet kan en ny avtale innebærer en årlig besparelse på minimum 273 600 kr. Dette er basert på en reduksjon på minst 80 kr per leilighet per måned, som gir en samlet månedlig besparelse på 22 800 kr.

Det er også mulig at beboere i større grad kan få velge hva de ønsker å prioritere fra internettleverandør, det være seg større hastighet på internett mot reduksjon i TV-pakke o.l. Styret anser dette som et positivt resultat som vil komme alle beboere til gode.

Callingsystemet

I løpet av året har selskapet og dets beboere opplevd gjentatte problemer med callingsystemet og dørlåsene, noe som har medført betydelige utfordringer for både beboere og styret. Disse problemene har også påvirket funksjonaliteten til NFC-maskinen som brukes til å lage nye adgangsbrikker, som har medført ytterligere komplikasjoner.

Styret vurderer alternative løsninger på disse utfordringene. Blant annet har styret vært i diskusjoner med Unloc, en aktør som tilbyr digitale nøkkelløsninger via mobiltelefonen. Et slikt system vil imidlertid medføre betydelige kostnader, og styret vurderer derfor om det er mulig å løse de eksisterende problemene uten å måtte skifte ut den infrastrukturen som allerede er i funksjon.

Styret samarbeider tett med Telia og Certego, vår leverandør av programvare, for å løse de pågående problemene. En utfordring er at dørene ikke har hatt faste IP-adresser, noe som er uvanlig i 2025. Dette har igjen skapt utfordringer for Telia med tanke på å tildele faste IP-adresser, men arbeidet med å rette opp i dette pågår akkurat nå.

Styret vil følge opp situasjonen nøye og vurdere tiltak for å sikre stabil og pålitelig adgangskontroll for beboerne. Styret vil også holde beboerne informert om utviklingen og eventuelle beslutninger som tas i denne forbindelse.

Til tross for at den uheldige situasjonen har påført enkelte beboere mye besvær ber vi om forståelse for at det er tale om en vanskelig sak som potensielt kan være svært kostnadskrevende.

Nye beboere og oppussing

Det har vært mye salg av aksjer i selskapet i løpet det siste året. Styret har håndtert mange spørsmål fra både aksjonærer og meglere. Vi ønsker alle nye beboere velkommen og ber dem gjøre seg kjent med husordensreglene. I denne forbindelse har det også vært mye oppussing, noe som tidvis har medført en del rot og ureglementert oppbevaring av gjenstander i fellesarealene. Dette har styret sendt ut mange beskjeder og varsler om.

Styret har også begynt å jobbe med en kartlegging av leieforhold uten godkjent bruksoverlating, og har avdekket flere leieforhold som ikke er i tråd med reglene. Styret vil vurdere hvilke tiltak som skal gjøres når kartleggingen er ferdig.

For tiden har styret godkjent 27 bruksoverlatelser i boligaksjeselskapet. For øvrig har beboerne registrert 13 katter og 17 hunder og to marsvin. Hvis husdyr ikke er registrert kan dette gjøres på Vibbo.

Hagegruppen

Etter initiativ fra styret og med forankring i et generalforsamlingsvedtak på forrige årsmøte, ble det opprettet en hagegruppe. Hagegruppens leder og representant inn til styret har vært Tom-Johnny Karoliussen.

Hagegruppen har gjennom året hatt 5 møter og 2 befaringer av hageanleggene. Gruppen har vurdert hva som kan gjøres, bør gjøres og hva som må gjøres i hageanleggene. Det jobbes med å utarbeide en arbeidsplan, dvs. et styringsverktøy som Hagegruppen kan jobbe etter.

Hagegruppen har også anlagt en sti i midtparken, som går fra øvre til nedre plan. Denne stien ble behørig «åpnet» med bålpanne og stor festivitas. Hagegruppen har sett at stien er blitt godt mottatt av både store og små. Etter styrets vurdering har dette vært et svært vellykket og godt gjennomført tiltak.

Hagegruppa har også plantet løk som vi håper vil spire til våren, som nå er rett rundt hjørnet. Hagegruppens ønsker å videreutvikle hageanleggene til felles glede for beboerne.

Sykkelboder

Det ble vedtatt på forrige generalforsamling at det skulle nedsettes en arbeidsgruppe for å vurdere behov for sykkelboder.

Styret overlot dette arbeidet til Hagegruppen. Det ble gjort en befaring av alle sykkelbodene i vinter, og nå på denne tiden av året er noen dem fulle, men ikke alle. Når sykkelsesongen nærmer seg vil nok flere sykler være i sirkulasjon utendørs og sykkelbodene mindre fylt opp.

Fra et økonomisk ståsted mener styret at det ikke er hensiktsmessig å sette i gang utbyggingsprosjekter for å utvide oppbevaringskapasiteten for sykler på fellesområdene for øyeblikket.

Hagegruppen mener for øvrig at sykkelboder og sykkelparkering i Østre og Vestre bakgård bør sees i sammenheng med hele området, slik at det blir en helhet. Det å oppføre sykkelboder i Østre og Vestre bakgård vil ikke se fint ut opp mot eksisterende bygninger (redskapsbod og hobbybod). Hagegruppen ønsker også å utforske mulighetene for å oppgradere platåene ved tørkestativene og plattingene der det står enkle sykkelstativer.

Arrangementer mv.

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

- 17. mai var det flaggheising med korps fra Sofienberg Musikkorps.
- 28. mai dugnad i borettslaget.
- 29. juni ble det arrangert Pride frokost midtgården. Arrangementet ble selv arrangert av beboere i byggelaget, men alle var velkomne.
- 9. november arrangerte Hagegruppen en offisiell åpning av stiprosjektet fra midtparken ned mot nedre park, da det var ferdigstilt.
- 1. desember ble det arrangert julegrantenning med korps fra Sofienberg Musikkorps. Det ble servert pølser, gløgg og pepperkaker. Hagegruppa stile opp med bålpanne for grilling av marshmallow og nissen kom med en liten overraskelse til barna. Jan Schjelderup ble takket av for lang og tro tjeneste.
- 17–18. desember ble det gjennomførte årlig kontroll av brannalarmanlegget.

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 2024, 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 avvike 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.

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 rettviseende 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, 5. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

PENNEO

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."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer; no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-05 19:02:39 UTC



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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

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.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 129 728	4 093 186	4 160 316	4 119 360
Innkrevde felleskostnader	2	11 297 545	10 527 232	11 278 684	11 284 640
Antenneanlegg		89 463	126 126	128 000	128 000
Andre inntekter	3	24 150	131 892	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		15 540 886	14 878 436	15 567 000	15 532 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-420 979	-578 546	-688 000	-32 900
Styrehonorar	5	-235 000	-235 000	-235 000	-340 000
Avskrivninger	14	-26 920	-28 243	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-15 788	-14 719	-15 500	-16 000
Forretningsførerhonorar		-416 903	-396 470	-420 000	-441 000
Konsulenthonorar	7	-13 331	-16 248	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-724 557	-1 384 719	-955 000	-1 043 000
Forsikringer		-1 046 947	-928 212	-1 016 800	-1 205 000
Kommunale avgifter	9	-3 128 837	-2 469 312	-2 732 000	-3 072 000
Energi/fyring		-923 002	-1 108 954	-1 480 000	-1 480 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 646 230	-1 573 037	-1 650 000	-1 716 000
Andre driftskostnader	10	-914 002	-733 114	-806 700	-1 363 867
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 512 494	-9 466 574	-10 069 000	-10 779 767
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		6 028 392	5 411 861	5 498 000	4 752 233
Innbetalt andel fellesgjeld		60 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 088 392	5 411 861	5 498 000	4 752 233
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	102 821	95 631	0	0
Finanskostnader	12	-2 076 199	-1 935 451	-2 033 000	-1 867 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 973 378	-1 839 820	-2 033 000	-1 867 000
ÅRSRESULTAT		4 115 014	3 572 041	3 465 000	2 885 233
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 115 014	3 572 041		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	53 890 681	53 890 681
Tomt		1 481 400	1 481 400
Andre varige driftsmidler	14	195 141	222 061
SUM ANLEGGSMIDLER		55 567 221	55 594 141
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 486 832	1 391 678
Andre kortsiktige fordringer	15	9 439	7 647
Driftskonto OBOS-banken		876 085	1 089 529
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 152	19 623
Sparekonto OBOS-banken		52 033	39
SUM OMLØPSMIDLER		2 428 540	2 508 515
SUM EIENDELER		57 995 762	58 102 656
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	593 900	593 900
Annen egenkapital	17	24 315 785	20 200 771
SUM EGENKAPITAL		24 909 685	20 794 671
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	32 763 138	36 327 715
Annen langsiktig gjeld	19	6 300	6 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 769 438	36 334 015
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		257 289	408 774
Skyldige offentlige avgifter	20	11 867	37 832
Påløpte renter		10 724	187 698
Påløpte avdrag		0	287 718
Annen kortsiktig gjeld	21	36 759	51 948
SUM KORTSIKTIG GJELD		316 639	973 970
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 995 762	58 102 656
Pantstillelse	22	67 800 000	67 800 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2025

Styret i Dæhlenengen Byggeselskap AS

Cesilie Dalheim

Kristoffer Johan Fylling

Maren Voldsnes Iversen

Gaute Kokkvoll

Nils Gunnar Skretting

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLES GJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 853 976
Lokaler	374 520
Ekstra kjellerbod	34 815
Avbetalingskontrakt	22 440
Eiendomsskatt	12 184
Kapitalkostnader IN lån II	1 008 693
Kapitalkostnader på IN-lån	3 111 202
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 181
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	13 014

Overført til kapitalkostnader	-4 129 728
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 297 935

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-390
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 297 545

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Refusjon faktura 2023 Gjensidige	6 650
Nettinnbetalinger	7 400
Nøkler	10 100
SUM ANDRE INNTEKTER	24 150

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-291 926
Påløpte feriepengar	-36 491
Arbeidsgiveravgift	-81 011
Pensjonskostnader	-10 301
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-420 979

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 235 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 788.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 109
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 221
SUM KONSULENTHONORAR	-13 331

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-122 448
Drift/vedlikehold VVS	-672
Drift/vedlikehold elektro	-82 162
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-252 195
Drift/vedlikehold brannsikring	-158 005
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-103 525
Kostnader dugnader	-5 549
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-724 557

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-25 869
Vann- og avløpsavgift	-2 221 523
Feieavgift	-70 176
Renovasjonsavgift	-811 269
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 128 837

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-17 155
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 673
Verktøy og redskaper	-338
Driftsmateriell	-12 142
Vaktmestertjenester	-86 854
Renhold ved firmaer	-606 956
Andre fremmede tjenester	-31 437
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-549
Andre kontorkostnader	-984
Telefon, annet	-38 162
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 764
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-62 128
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 981
Velferdskostnader	-36 779
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-914 002

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 383
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 806
Kundeutbytte fra Gjensidige	91 632
SUM FINANSINNTEKTER	102 821

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-816 130
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-305 514
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-954 235
Renter på leverandørgjeld	-320
SUM FINANSKOSTNADER	-2 076 199

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten er eiet.

Gnr.227/bnr.26 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel		
Tilgang 2017	27 500	
Avskrevet tidligere	-27 499	1
Tørketrommel		
Tilgang 2015	27 149	
Avskrevet tidligere	-27 148	1
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	32 875	
Avskrevet tidligere	-32 874	1
Vaskemaskin		
Tilgang 2018	26 500	
Avskrevet tidligere	-26 498	2
Avfallsanlegg		
Tilgang 2022	269 166	
Avskrevet tidligere	-47 110	
Avskrevet i år	-26 920	
		195 136
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		195 141

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-26 920
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	9 439
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 439

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 593 900

fordelt på 5939 aksjer à kr 100.

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

NOTE 17:**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	23 753 982
Egenkapital fra IN tidligere år	1 499 742
Egenkapital fra IN 2024	60 000
Reduksjon EK fra IN	-997 939
SUM ANNEN EGENKAPITAL	24 315 785

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 GJELDSBREV LÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-17 000 000	
Nedbetalt tidligere	818 799	
Nedbetalt i år	496 493	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-15 684 708

OBOS-banken OBOS01

Renter 31.12.24. var 5,99%, løpetid 15 år

Opprinnelig, 2015	-36 313 978	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	20 348 640	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 291 891	
Nedbetalt tidligere, IN	1 255 888	
Nedbetalt i år, IN	18 091	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-12 399 468

Lånet er et serielån.

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

OBOS-banken OBOS02

Renter 31.12.24. var 5,99%, løpetid 15 år

Opprinnelig, 2015	-12 333 125	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 652 207	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	716 193	
Nedbetalt tidligere, IN	243 854	
Nedbetalt i år, IN	41 909	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-4 678 962

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-32 763 138
-------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 152
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 715
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-11 867

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-36 491
Avregningskonto IN	-268
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-36 759

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	32 763 138
Bregnede IN-forpliktelser	561 803
TOTALT	33 324 941

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

STYRE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Cesilie Dalheim

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Nils Gunnar Skretting

Kristoffer Johan Fylling

Maren Voldsnes Iversen

Agnes Dalgard Holt

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Tom-Johnny Karoliussen

Cesilie Dalheim

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

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

Cesilie har suttet som styreleder inneværende år og tar gjenvalg.

Nils Gunnar Skretting

Jurist. Arbeider som universitetslektor ved Det juridiske fakultet (UiO). Har erfaring fra styrearbeid og lignende prosesser fra tidligere. Ønsker å bidra positivt til styrets arbeid for å ivareta beboernes felles interesser i selskapet.

Nils Gunnar har 4 år i styret nå, og tar også i år gjenvalg.

Kristoffer Johan Fylling

Mitt navn er Kristoffer Johan Fylling og jeg flyttet inn til Christian Michelsens gate 24 i oktober 2020. Ønsker å søke meg inn i styret for å engasjere meg i styret for å bidra til den videre driften og

uviklingen av Dæhlenengen Byggeselskap AS. Jeg er utdannet grafisk designer, men jobber for tiden med å bygge mitt eget selskap spillgutta.no, samt freelance grafisk designer ved siden av dette.

Kristoffer har suttet i styret i 2 år og tar gjenvalg.

Maren Voldsnes Iversen

29 år, fra Oslo. Jobber som kommunikasjonsrådgiver i Oslobygg KF, kommunens Bygg- og Eiendomsforetak. Har god erfaring fra ulike styreverv, råd og utvalg ved Universitetet i Bergen, hvor jeg var studentrepresentant. Jeg er opptatt av skriftlighet og at man sørger for at nødvendig informasjon kommer ut til beboerne. Jeg er veldig glad i Dæhlenenga, og trives veldig godt i borettslaget. Jeg vil være en pådriver for at de sosiale aktivitetene rundt dugnad, julelystenning og korps på 17. mai skal fortsette. Jeg setter pris på et naboskap som bryr seg om å ta vare på omgivelsene sine og ønsker å være med å videreføre dette.

Maren har suttet i styret i 1 år og tar gjenvalg.

Agnes Dalgard Holt

Jeg bor i Christian Michelsens gate 40 sammen med mannen min Einar og vår lille gutt Gunnar på 4 måneder. Vi har bodd her i 1 år og trives veldig godt.

Jeg er 31 år, utdannet arkitekt fra NTNU, og jobber som byggesaksbehandler i Plan- og bygningssetaten. Jeg har derfor god kjennskap til plan- og bygningsloven og TEK17, som jeg tror kan komme godt med i styret. Jeg er veldig glad i administrativt arbeid, det erfarte jeg også fra mine år ved Studentersamfundet i Trondheim. Akkurat nå er jeg i mammafermisjon fram til august.

Jeg setter stor pris på godt naboskap og samhold, og vil gjerne være med å bidra til borettslagets og styrets gode arbeid. Med min erfaring og bakgrunn, tror jeg at jeg vil passe perfekt til å sitte i styret og håper mine naboer vil stemme på meg!

Agnes er ny kandidat til styret.

Tom-Johnny Karoliussen

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

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

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

Min store interesse er friluftsliv, og bruker mye tid på å være ute. Jeg er styremedlem i Flekkefjord og Oplands Turistforening som er medlem av DNT. Jeg har tidligere hatt styreverv i en lokal Vel-forening i Farsund og i Farsund Motorbåtforening. Så jeg er vant til å delta i styrearbeid. Jeg kan bidra innen økonomi og kommunikasjon, men ønsker kanskje mest å bidra i uteområdene med dugnad osv.

Tom-Johnny har suttet i styret som varamedlem i 1 år og tar gjenvalg som vara.

VALGKOMITE

Følgende stiller til valg som valgkomite:

Elise Morch Sørensen

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

Elise har suttet som leder i valgkomiteen i 1 år, og tar gjenvalg som leder.

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 5 år og tar gjenvalg.

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 2 år og tar gjenvalg.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25

Selskapsnummer: 7321 Selskapsnavn: DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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