



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 396 911
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Daniel Lea
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 680 352 | 1 634 598 |
| Sum inntekter | | 1 680 352 | 1 634 598 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 114 100 | 110 100 |
| Annen driftskostnad | | 2 624 126 | 1 332 943 |
| Sum kostnader | | 2 738 226 | 1 443 043 |
| Driftsresultat | | -1 057 874 | 191 555 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 12 877 | 12 098 |
| Sum finansinntekter | | 12 877 | 12 098 |
| Annen finanskostnad | | 139 008 | 155 715 |
| Sum finanskostnader | | 139 008 | 155 715 |
| Netto finans | | -126 131 | -143 617 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 184 005 | 47 938 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -1 184 005 | 47 938 |
| Årsresultat | | -1 184 005 | 47 938 |
| Totalresultat | | -1 184 005 | 47 938 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -1 184 005 | 47 938 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 184 005 | 47 938 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 6 189 572 | 6 189 572 |
| Sum varige driftsmidler | | 6 189 572 | 6 189 572 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 6 189 572 | 6 189 572 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 46 408 | 23 467 |
| Sum fordringer | | 46 408 | 23 467 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 364 844 | 251 777 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 364 844 | 251 777 |
| Sum omløpsmidler | | 411 252 | 275 244 |
| SUM EIENDELER | | 6 600 824 | 6 464 816 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------|-------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 3 600 | 3 600 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 600 | 3 600 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 1 666 549 | 482 544 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 666 549 | -482 544 |
| Sum egenkapital | | -1 662 949 | -478 944 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 7 595 256 | 6 347 653 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 497 875 | 497 875 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 8 093 131 | 6 845 528 |
| Sum langsiktig gjeld | | 8 093 131 | 6 845 528 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 895 | 687 |
| Leverandørgjeld | | 37 294 | 89 602 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 132 453 | 7 943 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 170 642 | 98 232 |
| Sum gjeld | | 8 263 773 | 6 943 760 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 6 600 824 | 6 464 816 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 270968

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 396 911
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Daniel Lea
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 966 396 911
DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 680 352 | 1 634 598 |
| Sum inntekter | | 1 680 352 | 1 634 598 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 114 100 | 110 100 |
| Annen driftskostnad | | 2 624 126 | 1 332 943 |
| Sum kostnader | | 2 738 226 | 1 443 043 |
| Driftsresultat | | -1 057 874 | 191 555 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 12 877 | 12 098 |
| Sum finansinntekter | | 12 877 | 12 098 |
| Annen finanskostnad | | 139 008 | 155 715 |
| Sum finanskostnader | | 139 008 | 155 715 |
| Netto finans | | -126 131 | -143 617 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 184 005 | 47 938 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -1 184 005 | 47 938 |
| Årsresultat | | -1 184 005 | 47 938 |
| Totalresultat | | -1 184 005 | 47 938 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -1 184 005 | 47 938 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 184 005 | 47 938 |



Organisasjonsnr: 966 396 911
DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

| | | | |
|----------------------------|--|---|---|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |

| | | | |
|---|--|-----------|-----------|
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 6 189 572 | 6 189 572 |
| Sum varige driftsmidler | | 6 189 572 | 6 189 572 |

| | | | |
|----------------------------------|--|---|---|
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|-----------|-----------|
| Sum anleggsmidler | | 6 189 572 | 6 189 572 |
|-------------------|--|-----------|-----------|

| | | | |
|---------------------|--|---|---|
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|--------|--------|
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 46 408 | 23 467 |
| Sum fordringer | | 46 408 | 23 467 |

| | | | |
|----------------------|--|---|---|
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |

| | | | |
|--|--|---------|---------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 364 844 | 251 777 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 364 844 | 251 777 |

| | | | |
|------------------|--|---------|---------|
| Sum omløpsmidler | | 411 252 | 275 244 |
|------------------|--|---------|---------|

| | | | |
|----------------------|--|------------------|------------------|
| SUM EIENDELER | | 6 600 824 | 6 464 816 |
|----------------------|--|------------------|------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|----------------------------|--|-------|-------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 3 600 | 3 600 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 600 | 3 600 |

| | | | |
|-----------------------------|--|-----------|---------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 1 666 549 | 482 544 |



| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Sum opptjent egenkapital | -1 666 549 | -482 544 |
| Sum egenkapital | -1 662 949 | -478 944 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 595 256 | 6 347 653 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 497 875 | 497 875 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 8 093 131 | 6 845 528 |
| Sum langsiktig gjeld | 8 093 131 | 6 845 528 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 895 | 687 |
| Leverandørgjeld | 37 294 | 89 602 |
| Annen kortsiktig gjeld | 132 453 | 7 943 |
| Sum kortsiktig gjeld | 170 642 | 98 232 |
| Sum gjeld | 8 263 773 | 6 943 760 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 6 600 824 | 6 464 816 |



Organisasjonsnr: 966 396 911
DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Generalforsamling 2022

3750 Dælenengaten 16 Borettslag





Til andelseierne i Dælenenggate 16 Brl

Velkommen til generalforsamling, mandag 2. mai 2022 kl 18:00 i Næringslokalet/ Arkitektkontoret 1. etasje.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Dælenenggate 16 Brl det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Dælenenggate 16 Brl
avholdes mandag 2. mai 2022 kl Næringslokalet/ arkitektkontoret i første etasje.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. HOBBYROM (Orienteringssak)

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Valgkomiteens innstilling fremlegges på årsmøte.

Oslo 21.04.2022
Styret i Dælenenggate 16 Brl

Karl Johan Bruun-Olsen Andreas Bentsdal Amble Maria Ines Ramos Correia

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---|-------------------|
| Leder | Karl Johan Bruun-Olsen | Dælenenggata 16 A |
| Styremedlem | Andreas Bentdal Amble | Dælenenggata 16 B |
| Styremedlem | Maria Ines Ramos Correia | Dælenenggata 16 A |
| Styremedlem | Tor Ryste (fram til og med januar 2021) | Dælenenggata 16 A |
| Varamedlem | Ingvild Aspesletten | Dælenenggata 16 B |
| Varamedlem | Helle-Marita Fonn | Dælenenggata 16 A |
| Varamedlem | Sondre Eriksen Gjein | Dælenenggata 16 B |

Tor Ryste trekte seg fra styret på grunn av flytting.

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Dælenenggata 16 Brl

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Dælenenggata 16 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 966396911, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Dælenenggata 16 A

Dælenenggata 16 B

Gårds- og bruksnummer:

227 88

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid i 2021

Det ble i 2021 avholdt åtte styremøtet. På grunn av COVID-19 ble styremøtene gjennomført delvis digitalt i første halvdel av 2021. Styret har også jobbet kontinuerlig mellom styremøtene.

På grunn av COVID-19 ble generalforsamlinga også i 2021 gjennomført digitalt.

Borettslaget har også under pandemien i 2021 vist seg på sitt beste, og beboerne har hjulpet hverandre med praktiske gjøremål blant annet i forhold til de som har vært i karantene.

Borettslagets Facebookside benyttes stadig flittigere i forhold til informasjon og ikke minst «nabo hjelper nabo».

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret har HMS igjennom hele 2021 hatt stort fokus på HMS, og det har vært fastt punkt på å alle styremøter.

Det ble oppdaget at brannalarmen som ble installert i 2020 aldri har fungert. Dette ble oppdaget i forbindelse med branntilløp på taket ved utskifting av dekket. Dette ble rettet opp slik at brannalarmen i fellesareal fungerte fra høsten 2021.

Andre saker

Økonomi

Styret har hatt stort fokus på økonomien i borettslaget i 2021.

De offentlige utgiftene er en av våre største utgifter på drift, og de øker dessverre mye hvert år.

Vi fikk rekordhøy fjernvarmeregning for desember 2021 som vi ikke fikk subsidier for. Regjeringa bestemte at kun privatpersoner og ikke borettslag fikk subsidiert strøm i desember. Styreleder har drevet utstrakt lobbyvirksomhet opp mot flere Stortingsrepresentanter for få subsidier på plass, og disse subsidiene kommer på plass fra og med 2022.

Advokatregning

Styret vant over OBOS i forhold til en advokatregning vi mente det ikke var grunnlag for, og sparte borettslaget for kr 30 332,-. Bakgrunnen er at vi ba OBOS advokatene om å hjelpe oss med sameievedtektene, men de klarte aldri å bli ferdige med arbeidet. Styret har etter dette valgt å ikke benytte OBOS-advokatene framover.



Ytterdørene gateplan

Styret startet arbeidet med ytterdørene gateplan mot Langgata. Vårt bygg står på «gul liste» i forhold til verning av bygg. Styret har vært i dialog med byantikvaren angående løsninger for nye dører samt muligheter for å få støtte til nye dører. Dette arbeidet fortsetter i 2022 med mål å ha en permanent løsning på plass høsten 2022.

Fuktskader

Det har vært fuktskader fra ytre vegg i noen få leiligheter. Utbedringstiltak i en leilighetene gjenstår. Utbedringen kostes delvis av forsikringsselskapet og delvis av borettslaget.

Taket

Styret startet tidlig i 2021 med planleggingen av utbedringer på taket. Styret har selv ledet dette prosjektet. Da vi fjernet gammel plattning viste det seg at dekket under også måtte skiftes ut. Det første til betydelige ekstrakostnader og store forsinkelser i arbeidet. Dette medførte at åpningen av taket ble utsatt til 2022. Nytt dekke og ny plattning kom på plass i 2021. Utbedringene av taket er lånefinansiert. Dette arbeidet har vært meget tidkrevende og styret har jobbet med dette i hele 2021.

Søppelhåndtering i Fjellgata

Styret fikk fullmakt av generalforsamlinga 2021 å se på muligheten å dele søppelanlegg med borettslagene i Fjellgata. Dette lot seg dessverre ikke gjøre på grunn av kapasiteten til anlegget.

Språklig gjennomgang av Husregelen og Vedtekter

Styret fikk fullmakt til språklig gjennomgang av Husregler og Vedtekter på generalforsamlinga 2021. Dette er ikke gjennomført i 2021, og planlegges gjennomført i 2022.

Omfordeling av boder

Styret fikk fullmakt av generalforsamlinga i 2021 å gjøre en omfordeling av boder i kjelleren. Dette arbeidet er så vidt startet ved at den leiligheten som hadde den dårligste boden har fått tildelt en ny. Ferdigstilling av dette arbeidet planlegges gjennomført i 2022.

Dugnad 2021

Det ble gjennomført dugnad i 2021 på høsten. Det ble gjennomført opprydding av sykler, og beboerne ble varslet om dette på forhånd.

GRØNN GRUPPE

Styret vil på vegne av alle som bor rette en stor takk til Grønn Gruppe for god innsats i 2021 for å gjøre borettslaget vårt grønnere og mer trivelig å bo i.

Grønn Gruppe er ikke valgt, men en frivillig gruppe der alle som bor her kan bli med i. Grønn Gruppe bestemmer i stor grad alt med beplantning gateplan og på taket. Grønn Gruppe har ansvar for uteområde, hagen gateplan med mer.

Vil du være med å bestemme hva vi skal benytte våre grøntområder til, så bli med i Grønn Gruppe.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 15 for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 680 352.

Dette er 90 648 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tomme leieforhold i forretningslokale.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 738 226.

Dette er 962 726 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til større vedlikehold, som ikke var medtatt i budsjettet. Dette skyldes utbedringer av taket. I tillegg var kostnader til energi/fyring høyere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat framkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 184 005 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 240 609 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er beregnet kr 225 000 til ordinær drift og vedlikehold i 2022.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe høyere energikostnader enn beregnet for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med en økning på ca. 12%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Dælenenggate 16 Brl.

Lån

Dælenenggate 16 Brl har to lån i OBOS-banken; ett felles lån og ett balkonglån. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.07.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Nåværende styre anbefaler det nye styret en revidering av budsjettet 2022 på grunn av den store prisstigningen generelt i samfunnet.



Til generalforsamlingen i Dæleneggaten 16 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Dæleneggaten 16 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Uavhengig revisors beretning - Dælenenggaten 16 Borettslag

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 boettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 21. april 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG ORG.NR. 966 396 911, KUNDENR. 3750

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

| Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 177 012 | 22 276 | 177 012 | 240 610 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | -1 184 005 | 47 938 | -136 500 | 11 000 |
| Tillegg for nye langsiktige lån 16 | 4 534 378 | 6 486 357 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 16 | -3 286 775 | -6 379 559 | -173 025 | -196 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | 63 598 | 154 736 | -309 525 | -185 000 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 240 610 | 177 012 | -132 513 | 55 610 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler | 411 252 | 275 244 |
| Kortsiktig gjeld | -170 643 | -98 232 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 240 609 | 177 012 |



DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG
ORG.NR. 966 396 911, KUNDENR. 3750

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 680 352 | 1 634 598 | 1 771 000 | 1 772 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 680 352 | 1 634 598 | 1 771 000 | 1 772 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -14 100 | -10 100 | -14 100 | -14 100 |
| Styrehonorar | 4 | -100 000 | -100 000 | -100 000 | -100 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -5 670 | -4 844 | -5 000 | -5 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -85 248 | -82 885 | -85 000 | -88 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -2 583 | -8 663 | -15 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -1 235 417 | -257 980 | -455 000 | -225 000 |
| Forsikringer | | -106 129 | -98 916 | -106 000 | -119 000 |
| Festeavgift | | -74 700 | -74 700 | -74 700 | -74 700 |
| Kommunale avgifter | 8 | -284 093 | -280 547 | -282 700 | -290 700 |
| Energi/fyring | 9 | -535 609 | -253 982 | -355 000 | -390 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -173 443 | -170 545 | -168 000 | -179 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -121 235 | -99 881 | -115 000 | -114 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 738 226 | -1 443 043 | -1 775 500 | -1 610 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | -1 057 874 | 191 555 | -4 500 | 162 000 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 12 877 | 12 098 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -139 008 | -155 715 | -132 000 | -151 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -126 131 | -143 617 | -132 000 | -151 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -1 184 005 | 47 938 | -136 500 | 11 000 |
| Udekket tap | | -1 184 005 | 0 | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 0 | 47 938 | | |



DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG
ORG.NR. 966 396 911, KUNDENR. 3750

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 6 189 572 | 6 189 572 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 6 189 572 | 6 189 572 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 219 | 9 013 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 14 964 | 14 454 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 31 225 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 364 122 | 251 057 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 722 | 720 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 411 252 | 275 244 |
| SUM EIENDELER | | 6 600 825 | 6 464 816 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 36 * 100 | | 3 600 | 3 600 |
| Udekket tap | 15 | -1 666 549 | -482 544 |
| SUM EGENKAPITAL | | -1 662 949 | -478 944 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 7 595 256 | 6 347 653 |
| Borettsinnskudd | 17 | 497 875 | 497 875 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 8 093 131 | 6 845 528 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 26 240 | 8 013 |
| Leverandørgjeld | | 37 294 | 89 602 |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000) | | 0 | 0 |
| Påløpte renter | | 895 | 687 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 | 106 214 | -70 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 170 643 | 98 232 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 6 600 825 | 6 464 816 |



14

Dælenenggate 16 Brl

| | | | |
|---------------|----|-----------|-----------|
| Pantstillelse | 19 | 8 297 875 | 7 497 875 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 22.04.2022

Styret i Dælenenggaten 16 Borettslag

Karl Johan Bruun-Olsen /s/

Andreas Bentdal Amble /s/ Maria I. Ramos Correia /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 528 622 |
| Balkonglån | 151 730 |
| Forretningslokale | 84 409 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 764 761 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Forretningslokale | -84 409 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 680 352 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -14 100 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -14 100 |

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 670.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -2 583

SUM KONSULENTHONORAR -2 583

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

PBT Eiendomsdrift -1 137 665

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 137 665

Drift/vedlikehold bygninger 931

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -41 692

Drift/vedlikehold brannsikring -37 154

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -9 838

Egenandel forsikring -10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 235 417

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -146 125

Renovasjonsavgift -137 969

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -284 093

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -31 511

Fjernvarme -504 098

SUM ENERGI / FYRING -535 609

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

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -5 319 |
| Vaktmestertjenester | -111 349 |
| Andre fremmede tjenester | -540 |
| Andre kontorkostnader | -149 |
| Porto | -478 |
| Bank- og kortgebyr | -2 893 |
| Velferdskostnader | -507 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -121 235 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 2 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 559 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 12 316 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 12 877 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -62 659 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -16 778 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -17 191 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -40 380 |
| Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken | -1 000 |
| Renter og provisjon på kassekreditt | -1 000 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -139 008 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|----------------------|------------------|
| Bygg | 1 419 660 |
| Balkongutbygging | 3 877 500 |
| Påkostninger | 892 412 |
| SUM BYGNINGER | 6 189 572 |

Tomten er festet fra Oslo Kommune i 40 år fra 1977.

Gnr.227/bnr.88

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---------------|
| Utlegg skadesaker- vannlekkasje | 31 225 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 31 225 |

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2020 | -3 248 843 | |
| Nedbetalt tidligere | 69 473 | |
| Nedbetalt i år | 81 753 | |
| | | -3 097 617 |

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2021 | -4 534 378 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 36 739 | |
| | | -4 497 639 |

OBOS banken (Avsluttet)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|------------|---|
| Opprinnelig 2020 | -3 237 514 | |
| Nedbetalt tidligere | 69 231 | |
| Nedbetalt i år | 3 168 283 | |
| | | 0 |

| | | |
|------------------------------------|--|-------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -7 595 256 |
|------------------------------------|--|-------------------|

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|-------------|----------|
| Opprinnelig | -497 875 |
|-------------|----------|

| | |
|----------------------------|-----------------|
| SUM BORETTSINNSKUDD | -497 875 |
|----------------------------|-----------------|

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-------------------|----------|
| Gebyrer | 70 |
| Påløpte kostnader | -106 284 |

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -106 214 |
|-----------------------------------|-----------------|



NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 497 875 |
| Pantelån | 7 595 256 |
| TOTALT | 8 093 131 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 6 189 572 |
| TOTALT | 6 189 572 |



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan nås på e-post dalenenggt16@styrommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Det er vanlig gateparkering.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87836633. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller



dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|-------------|---|--|
| 2021 | Nytt taktekke og dekke | |
| 2020 | Balkongene i 5. etasje | Tetting av balkongene slik at vi unngår lekkasje av vann nedover. |
| 2019 - 2019 | Utbedring av bunnledninger | Pålagte utbedringer av bunnledning ut av huset ble gjennomført. Styret var prosjektleder og hentet selv inn tilbud for å spare penger. |
| 2019 - 2019 | Radiatorer | Gjennomgang av alle radiatorer med påfølgende utbedringer av det mest kritiske. |
| 2018 - 2018 | Diverse utbedringer og vedlikehold | <ul style="list-style-type: none">- Nye lys i inngangspartier- Beskjæring av trær mot Langgata- Tiltak mot rotter- Utbedring av sprekker i tak i en leilighet- Kartlegging av tilstand på radiatorer |
| 2017 - 2017 | Solgt bruksrett uteareal gatepl.Fjellgata | |
| 2017 - 2017 | Solgt kott oppgang A | |
| 2017 - 2017 | Solgt areal kjeller | |
| 2016 - 2016 | Uteområdet oppgradert | med kantstein, brosteinsdekke, nytt gress, bøkhekk og annen beplantning |
| 2016 - 2016 | EI-kontroll | Etter gjennomføring av 20-årskontroll av elektrisk anlegg ble det påpekt en rekke feil hos enkelte. styret organiserte felles elektriker for utbedring hos de som ønsket, slik at kostnaden for hver enkelt beboer skulle bli så lav som mulig. |
| 2015 - 2015 | Nye postkasser | |
| 2015 - 2015 | Rørsystemet i hele bygget fornyet | |
| 2015 - 2015 | Omorganisering av boder | Omorganisering av kjellerlokalene og boder, slik at alle har en bod på nogenlunde lik størrelse. |
| 2014 - 2015 | Oljefyr fjernet og erst. med fjernvarme | |



3750 Dælenenggate 16 Brl

REGISTRERINGSBLANKETT FOR DELTAKERE I GENERALFORSAMLING

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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