



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 961 966 337
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAG DÆLENENGG 28
Forretningsadresse: Dælenenggata 28
0567 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Tor Omar Nyquist
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 06.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Fellesutgifter		837 923	854 179
Sum inntekter		837 923	854 179
Kostnader			
Lønn regnskapsførsel/forretningsfør	2	34 230	34 230
Styrehonorar	2	13 692	0
Revisjonshonorar		6 550	0
Forsikringer		84 135	64 107
Internett		61 815	56 326
Kommunale avgifter		126 657	106 964
Elektrisitet		38 081	38 271
Reperasjon/vedlikehold bygninger		17 560	144 010
Annen driftskostnad		51 703	51 861
Sum kostnader		434 423	495 769
Driftsresultat		403 500	358 410
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		2 006	1 927
Avskrivning IN ordning	3	46 501	35 212
Sum finansinntekter		48 507	37 139
Rentekostnader		299 845	264 021
Sum finanskostnader		299 845	264 021
Netto finans		-251 338	-226 882
Resultat før skattekostnad		152 162	131 528
Årsresultat		152 162	131 528
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		152 162	131 528
Sum overføringer og disponeringer		152 162	131 528



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Boligbygg		5 848 900	5 848 900
Sum varige driftsmidler		5 848 900	5 848 900
Sum anleggsmidler		5 848 900	5 848 900
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kortsiktige fordringer, husleie		69 333	62 641
Forskuddsbetalt forsikring		18 427	18 897
Forskuddsbetalt Internett		14 381	13 659
Sum fordringer		102 141	95 197
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Andelskapital inklusiv renter		2 275	2 197
Bankinnskudd, drift		97 487	94 285
Bankinnskudd, plassering		56 525	54 596
Bankinnskudd, skattetrekk		0	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		156 287	151 078
Sum omløpsmidler		258 428	246 275
SUM EIENDELER		6 107 328	6 095 175
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Borettsinnskudd		1 643 900	1 643 900



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Andelskapital		1 200	1 200
INordning		609 802	486 959
Sum innskutt egenkapital		2 254 902	2 132 059
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-616 158	-768 129
Sum opptjent egenkapital		-616 158	-768 129
Sum egenkapital		1 638 744	1 363 930
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Lån Handelsbanken		4 411 376	4 692 259
Sum annen langsiktig gjeld		4 411 376	4 692 259
Sum langsiktig gjeld		4 411 376	4 692 259
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige avgifter		3 910	0
Forskuddsbetalt husleie		0	-193
Annen kortsiktig gjeld		53 297	39 178
Sum kortsiktig gjeld		57 207	38 985
Sum gjeld		4 468 583	4 731 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 107 327	6 095 174



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 735111

Enheten

Organisasjonsnummer: 961 966 337
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAG DÆLENENGG 28
Forretningsadresse: Dælenenggata 28
0567 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Tor Omar Nyquist
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 04.08.2025



Organisasjonsnr: 961 966 337
BORETTSLAG DÆLENENGG 28

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Fellesutgifter		837 923	854 179
Sum inntekter		837 923	854 179
Kostnader			
Lønn regnskapsførsel/ forretningsfør	2	34 230	34 230
Styrehonorar	2	13 692	0
Revisjonshonorar		6 550	0
Forsikringer		84 135	64 107
Internett		61 815	56 326
Kommunale avgifter		126 657	106 964
Elektrisitet		38 081	38 271
Reperasjon/vedlikehold bygninger		17 560	144 010
Annen driftskostnad		51 703	51 861
Sum kostnader		434 423	495 769
Driftsresultat		403 500	358 410
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		2 006	1 927
Avskrivning IN ordning	3	46 501	35 212
Sum finansinntekter		48 507	37 139
Rentekostnader		299 845	264 021
Sum finanskostnader		299 845	264 021
Netto finans		-251 338	-226 882
Resultat før skattekostnad		152 162	131 528
Årsresultat		152 162	131 528
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		152 162	131 528
Sum overføringer og disponeringer		152 162	131 528



Organisasjonsnr: 961 966 337
BORETTSLAG DÆLENENGG 28

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Boligbygg		5 848 900	5 848 900
Sum varige driftsmidler		5 848 900	5 848 900
Sum anleggsmidler		5 848 900	5 848 900
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kortsiktige fordringer, husleie		69 333	62 641
Forskuddsbetalt forsikring		18 427	18 897
Forskuddsbetalt Internett		14 381	13 659
Sum fordringer		102 141	95 197
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Andelskapital inklusiv renter		2 275	2 197
Bankinnskudd, drift		97 487	94 285
Bankinnskudd, plassering		56 525	54 596
Bankinnskudd, skattetrekk		0	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		156 287	151 078
Sum omløpsmidler		258 428	246 275
SUM EIENDELER		6 107 328	6 095 175
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Borettsinnskudd		1 643 900	1 643 900
Andelskapital		1 200	1 200
INordning		609 802	486 959
Sum innskutt egenkapital		2 254 902	2 132 059
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-616 158	-768 129
Sum opptjent egenkapital		-616 158	-768 129



Sum egenkapital	1 638 744	1 363 930
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Lån Handelsbanken	4 411 376	4 692 259
Sum annen langsiktig gjeld	4 411 376	4 692 259
Sum langsiktig gjeld	4 411 376	4 692 259
Kortsiktig gjeld		
Skyldige offentlige avgifter	3 910	0
Forskuddsbetalt husleie	0	-193
Annen kortsiktig gjeld	53 297	39 178
Sum kortsiktig gjeld	57 207	38 985
Sum gjeld	4 468 583	4 731 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 107 327	6 095 174



Organisasjonsnr: 961 966 337
BORETTSLAG DÆLENENGG 28

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	47922.00	
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5922.00	

Note

3

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Ekstraordinære inntekter</u>	<u>Beløp</u>
Avskrivning IN-ordning	46501.00
<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
	46501.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

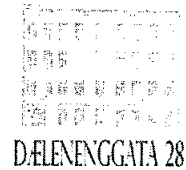
Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



BORETTLAG DÆLENENGGATA 28



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

Styret legger herved frem regnskap og årsberetning for Borettslag Dælenenggata 28's 31. regnskapsår.

Tillitsvalgte

Etter ordinær generalforsamling 11. juni 2024 fikk styret følgende sammensetning:

Tor Omar Nyquist	styreleder	- til 2025
Sunniva Skoglunn	nestleder	-til 2026
Gard Sandberg	styremedlem	-til 2026
Silje Gilje Skaar	varamedlem	-til 2026
Katinka Kjevik	varamedlem	-til 2026

Likestilling

Borettslagets styre består av 3 kvinner og 2 menn. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingsloven. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i selskapet.

Generelle opplysninger om Borettslag Dælenenggata 28

Borettslaget består av 12 andelseiligheter som andelseierne har bruksrett til samt utearealer.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel og regnskap håndteres av Jonas Sundet. Selskapets revisor er Nordstrand Revisjon AS

Avtaler

Årlig kontroll av brannvarslingsanlegg og håndslukkere utføres av Midt-Telemark Brannservice AS.

Trappevask utføres av Fortrinn i henhold til inngått avtale.

Forsikring

Borettslaget er forsikret i Tryg Forsikring med polise nr. 4030393

Møtevirksomhet

Styret har i 2024 avholdt fire styremøter, og i tillegg behandlet en rekke saker og tatt flere avgjørelser gjennom korrespondanse på epost og telefon.

Postadresse:
Dælenenggata 28 A
0567 OSLO

Epost: styret@d28.no
Internett: www.d28.no
Org.nr.: 961966337
Bank kto: 1609.04.43538



BORETTSLAG DÆLENENGGATA 28

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

- Fulgt opp og informert knyttet til bygningsarbeid i nabogård.
- Fulgt opp økonomisk situasjon og vurdert økonomiske tiltak i tråd med prisstigning.
- Innhentet tilbud og sagt opp tidligere avtale om vask og signert ny avtale.
- Alminnelig drift og vedlikehold, hagearbeid og organisering av dugnad.

Det har ikke vært noen overdragelse av andeler i 2024.

Det er i perioden utbetalt kr 13 692 i styrehonorar inklusive arbeidsgiveravgift. Dette var både utbetaling for 2023 og 2024.

Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om burettslag, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Virksomheten drives i Oslo Kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet for innleide og styret anses for å være tilfredsstillende.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et borettslag.

Økonomi


Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

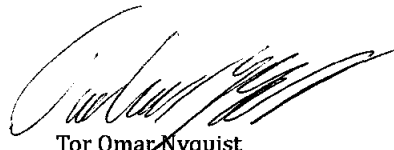
Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultat og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og borettslagets stilling ved årsskiftet.

Årets resultat kr 152 162 er overført til Annen egenkapital i balansen. Annen egenkapital pr. 31.12.2024 utgjør etter dette kr – 616 158. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter boligselskapet har hatt er medtatt i det fremlagte årsregnskap.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Oslo, 30. mai 2025


Sunniva Skoglund
Nestleder


Tor Omar Nyquist
Styrets leder

Gard Sandberg
Styremedlem

Postadresse:
Dælenengata 28 A
0567 OSLO

Epost: styret@d28.no
Internett: www.d28.no
Org.nr.: 961966337
Bank kto: 1609.04.43538



Borettslaget Dælenenggata 28 Årsregnskap 2024

Resultatregnskap

	Note	01.01-31.12	
		2023	2024
Fellesutgifter		854 179	837 923
Sum driftsinntekter		854 179	837 923
Revisjonshonorar		0	6 550
Forsikringer		64 107	84 135
Kabeltv, Internett		56 326	61 815
Kommunale avgifter; renovasjon, vann og avløp samt feier og tilsyn		106 964	126 657
Elektrisitet		38 271	38 081
Lønn regnskapsførsel/forretningsførsel		34 230	34 230
Styrehonorar		0	13 692
Reperasjon/vedlikehold bygninger		144 010	17 560
Annen driftskostnad		51 861	51 703
Sum driftsutgifter		495 769	434 422
Driftsresultat		358 410	403 501
Renteinntekter		1 927	2 006
Rentekostnader		-264 021	-299 845
Annen finanskostnad		0	0
Avskrivning IN-ordning		35 212	46 501
Sum finansinntekt og kostnad		-226 882	-251 338
Ordinært resultat før skattekostnad		131 528	152 162
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
Ordinært resultat		131 528	152 162
Korrigerings av feil			2
Årsresultat		131 528	152 164
Anvendelse av årsresultatet			
Annen egenkapital		131 528	152 164
Sum anvendelse		131 528	152 164



Borettslaget Dælenenggata 28

Årsregnskap 2024

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Boligbygg	2	5 848 900	5 848 900
Sum varige driftsmidler		5 848 900	5 848 900
Sum anleggsmidler		5 848 900	5 848 900
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktige fordringer, husleie		62 641	69 333
Forskuddsbetalt forsikring		18 897	18 427
Forskuddsbetalt Internett		13 659	14 381
Sum fordringer		95 196	102 141
Bankinnskudd og kassebeholdning			
Andelskapital inklusiv renter, innsatt bank		2 197	2 275
Bankinnskudd, drift		94 285	97 487
Bankinnskudd, plassering		54 596	56 525
Bankinnskudd, skattetrekk		0	0
Sum bankinnskudd og kassebeholdning		151 079	156 286
Sum omløpsmidler		246 275	258 427
Sum eiendeler		6 095 175	6 107 327



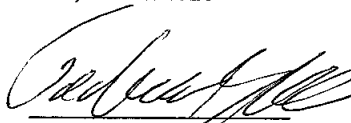
Borettslaget Dælenenggata 28

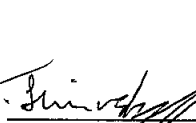
Årsregnskap 2024


Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Borettsinnskudd		1 643 900	1 643 900
Andelskapital		1 200	1 200
INordning	5	486 959	609 802
Sum innskutt egenkapital		2 132 059	2 254 902
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-768 129	-616 158
Sum opptjent egenkapital		-768 129	-616 158
Sum egenkapital	1	1 363 930	1 638 744
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån Handelsbanken	3	4 692 259	4 411 376
Sum langsiktig gjeld		4 692 259	4 411 376
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleie		-193	0
Skyldige renter		0	24 847
Skyldige offentlige avgifter		0	3 910
Annen kortsiktig gjeld		39 178	28 450
Sum kortsiktig gjeld		38 985	57 207
Sum gjeld		4 731 244	4 468 583
Sum egenkapital og gjeld		6 095 174	6 107 327

Oslo, 30 mai 2025


Thor Omar Høyerdahl Nyquist
styrets leder


Sunniva Skoglunn
nestleder


Gard Sandberg
styremedlem



Borettslaget Dælenenggata 28 Årsregnskap 2024

Note 1 Opplysninger om disponible midler

2024		2023	
Disponible midler 1.1.2024	134 353	Disponible midler 1.1.2023	134 594
Årets resultat	152 162	Årets resultat	131 528
Tillegg for nytt langsiktig lån	0	Tillegg for nytt langsiktig lån	0
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	280 883	Fradrag for avdrag på langsiktig lån	131 769
IN nedbetalinger lån	169 344	IN nedbetalinger lån	0
Disponible midler 31.12.2024	174 977	Disponible midler 31.12.2023	134 353

Note 2 Varige driftsmidler

Boligbygg Dælenenggt. 28 ervervet 1992 er bokført til anskaffelseskost kr. 5 848 900.
Det har ikke vært foretatt avskrivninger eller aktiveringer i løpet av 2024.
Boligbygget er fullverdiforsikret.

Leilighet nr. 1:

Andelens størrelse:	45/569
Kostpris pluss påkostninger:	kr 493 300
Langsiktig gjeld:	kr 328 394

Leilighet nr. 2:

Andelens størrelse:	60/569
Kostpris pluss påkostninger:	kr 604 900
Langsiktig gjeld:	kr 447 998

Leilighet nr. 3:

Andelens størrelse:	45/569
Kostpris pluss påkostninger:	kr 533 900
Langsiktig gjeld:	kr 232 931

Leilighet nr. 4:

Andelens størrelse:	45/569
Kostpris pluss påkostninger:	kr 513 900
Langsiktig gjeld:	kr 328 394

Leilighet nr. 5:

Andelens størrelse:	45/569
Kostpris pluss påkostninger:	kr 533 900
Langsiktig gjeld:	kr 492 324

Leilighet nr. 6:

Andelens størrelse:	45/569
Kostpris pluss påkostninger:	kr 533 900
Langsiktig gjeld:	kr 328 394

Leilighet nr. 7:

Andelens størrelse:	45/569
Kostpris pluss påkostninger:	kr 513 900
Langsiktig gjeld:	kr 491 928

Leilighet nr. 8:

Andelens størrelse:	45/569
Kostpris pluss påkostninger:	kr 523 900
Langsiktig gjeld:	kr 495 214



Borettslaget Dælenenggata 28 Årsregnskap 2024

Note 2 Varige driftsmidler (forts.)

Leilighet nr. 9:

Andelens størrelse:	45/569
Kostpris pluss påkostninger:	kr 533 900
Langsiktig gjeld:	kr 490 681

Leilighet nr. 10:

Andelens størrelse:	45/569
Kostpris pluss påkostninger:	kr 513 900
Langsiktig gjeld:	kr 328 394

Leilighet nr. 11:

Andelens størrelse:	45/569
Kostpris pluss påkostninger:	kr 523 900
Langsiktig gjeld:	kr 328 394

Leilighet nr.12:

Andelens størrelse:	59/569
Kostpris pluss påkostninger:	kr 0
Langsiktig gjeld:	kr 118 331

Note 3 Langsiktig gjeld

Næringslivslån 1:

Låneopptak/løpetid:	2013 / 25 år
Kreditor:	Handelsbanken
Opprinnelig gjeld:	kr 2 150 000
Langsiktig gjeld 1.1:	kr 1 202 763
Årets avdrag:	kr 212 394
Årets låneopptak:	kr 0
Langsiktig gjeld 31.12:	kr 990 369

Rente og avdragsbetingelser: Lånet forrentes pr. 31.12.2024 med 6,400 % nominell rente.
Nedbetaling over 25 år.

Formål med låneopptaket: Refinansiering og rehabilitering (stikkledning vann, skorstein, brannvarslingsanlegg, brannforebygging).

Næringslivslån 2:

Låneopptak/løpetid:	2021 / 25 år
Kreditor:	Handelsbanken
Opprinnelig gjeld:	kr 3 700 000
Langsiktig gjeld 1.1:	kr 3 489 496
Årets avdrag:	kr 68 489
Årets låneopptak:	kr 0
Langsiktig gjeld 31.12:	kr 3 421 007

Rente og avdragsbetingelser: Lånet forrentes pr. 31.12.2024 med 6,400 % nominell rente.
Nedbetaling over 25 år.

Formål med låneopptaket: Rehabilitering av 10 bad og stigeledninger vann.

Note 4 Pantstillelser

Nr. 2021/1086233-1/200

03.09.2021, 3 september 2021 PANTHAVER: HANDELSBANKEN EIENDOMSKREDITT
FILIAL AV STADSHYPOTEK AB ORG.NR: 991 303 995 : Handelsbanken, PANTEDOKUMENT
BELOP: NOK 5 340 000. 2. prioritet



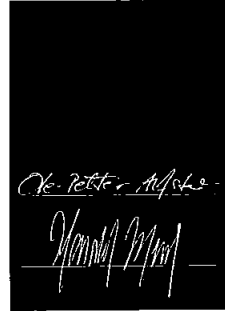
Note 5 Kortsiktig gjeld/IN-ordning

Innfridd andel av fellesgjeld for lån 1 Handelsbanken for andelsnr. 1, 4, 6, 10 og 11. Det gjenstår 13 år avskrivning.



Til generalforsamlingen i **BRL DÆLENENGGT 28**

UAVHENGIG REVISORS BERETNING



Org.nr. 958 246 595 MVA

Konklusjon

Vi har revidert **BRL DÆLENENGGT 28**'s årsregnskap som består av balanseoppstilling per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet, 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 det resultatet for det avsluttende 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 selskapet 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

Ansvar til ledelsen og de som har overordnet ansvar for styring og kontroll for regnskapet

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 selskapets 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskap

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, 10. juni 2025

Nordstrand Revisjon AS

Harald Messel
Statsautorisert revisor

Storåsyveien 5, 1169 Oslo. Telefon: 22 62 24 55. Telefax: 22 62 54 51. Kontonr. 5063.05.15308

OLE-PETTER ALFSTAD
Registrert revisor
Direkte: 48 09 07 85
opa@gmail.no

HARALD MESSEL
Registrert revisor
Direkte: 48 08 78 90
harald.messel@gmail.no



DÆLENENGGATA 28

www.daelenenggata28.no
styret@daelenenggata28.no

D.ELEENGGATA 28

Protokoll fra generalforsamling i Borettslag Dælenenggata 28

Generalforsamling dato og sted: 11.06.2024 kl.18:00, i bakgård til Dælenenggata 28.

Forretningsorden (styreleders forslag):

- Styrelederen er møteleder på den ordinære generalforsamlingen.
- En person som møter som fullmektig for en andelseier skal ha med seg skriftlig fullmakt fra denne på generalforsamlingen. En person kan bare møte som fullmektig for en andelseier.
- Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, om ikke alle andelseierne i laget samtykker, og om ikke annet følger av særlig lovgivning.
- Med unntak av de sakene som etter lov krever 2/3 flertall, og valg, skjer alle vedtak ved absolutt flertall. Absolutt flertall innebærer at minst halvparten av de avgitte stemmene er for et av forslagene. Ved like mange stemmer til to forslag blir saken avgjort ved loddtrekning. Ved valg blir den som får flest stemmer regnet som valgt.

Saker til behandling:

1. Konstituering

A. Spørsmålet om generalforsamlinga er lovlig kalt inn.

Det ble erklært at generalforsamlinga var lovlig kalt inn, og det kom ingen protester mot at årsregnskapet/årsberetning kom to dager etter lovens frist.

B. Registrering av de frammøtte

Følgende andelshavere var representert:

Tor Omar Nyquist (styreleder)
Gard Sandberg (styremedlem)
Sunniva Skoglunn (styremedlem)
Vilde Melvik
Mathilde Martinsen
Sindre Kind Monsen
Sunniva Skoglunn
Ingelinn Simenstad
Emilie Marley
Emil Melsbø-Nilsen

C. Godkjenning av forretningsorden

Alle de frammøtte godkjente forslaget til forretningsorden i innkallingen.



D. Valg av referent og delegat til å undertegne protokollen med møtelederen.

Tor Omar Nyquist (styreleder) og Emilie Marley ble valgt til å være henholdsvis referent og delegat, og alle de fremmøtte godkjente at de skulle ta på seg disse oppgavene.

2. Godkjenning av årsberetning fra styret.

Styrets årsberetning for 2024 ble gjennomgått og funnet tilfredsstillende av alle de fremmøtte.

3. Godkjenning av årsregnskap og disponering av årets overskudd.

Alle de fremmøtte godkjente styrets forslag til årsoppgjør for 2024.

4. Presentasjon av borettslagets situasjon.

Styreleder ga en kort presentasjon av arbeidet som har blitt utført gjennom regnskapsåret 2024 og arbeid som er utført, påbegynt eller planlagt for 2025.

- Fulgt opp og informert knyttet til bygningsarbeid i nabogård.
- Fulgt opp økonomisk situasjon og vurdert økonomiske tiltak i tråd med prisstigning.
- Innhentet tilbud og sagt opp tidligere avtale om vask og signert ny avtale.
- Almennelig drift og vedlikehold, hagearbeid og organisering av dugnad.

Det ble også snakket om styrets oppgaver fremover og det ble spilt inn:

- Vedørende forsikring – arbeide videre med å se om man kan få kostnadene ned – eventuelt innhente ny tilstandsrapport.
- Det kom innspill om at man ønsker å bytte vinduer og man ber styret ta med seg dette i videre arbeid.
- En andelseier har merket en liten sprekk i taket. Dette må man ta med seg i videre arbeid og vurdere om man skal innhente videoer som ble gjort av utbyggers representant før arbeidet startet.

5. Ekstraordinær innbetaling styrearbeid

Vi er nødt til å utføre noe reparasjon på fasaden øverst på fasaden ut mot bakgården. Det vil bli satt opp noe stillas og man må fjerne løs murpuss og lage et beslag fr å forhindre ytterligere vanninntrenging. Styret har innhentet flere tilbud, og inngått avtale på ca 60 000. Ut fra vår økonomiske situasjon er dette noe som må dekkes inn med ekstraordinær innbetaling fra alle enheter. Per enhet vil da måtte betale ca 5000 kr. Styret anbefaler at man fastsetter en slik innbetaling på generalforsamlingen.

Styret anbefaler at det fattes vedtak om at styret får fullmakt til å fastsette ekstraordinær innbetaling for arbeid med fasaden i tråd med påløpte utgifter og som informert om på generalforsamling.

På generalforsamling kom det forslag om at man deler opp innbetaling og vedtak i to.

1. Det fattes vedtak om ekstraordinær innbetaling i tråd med opprinnelig avtale med håndverker slik at styret får fullmakt til å fastsette engangs innbetaling til å dekke anslått kostnad på 58 197,5 inkl. mva. I tråd med fastslått andelsbrøk.
2. Det fattes vedtak om at styret får fullmakt til å fastsette engangsinnbetaling for videre nødvendig arbeid på fasaden, oppad begrenset til en total kostnad på kr. 100 000,- inkl. Mva, fordelt på andelene etter andelsbrøk.



Det ble enstemmig vedtatt.

8. Valg av styreleder

Styreleder er valg .

Styret består av styreleder, Tor Omar Nyquist og to styremedlemmer, Gard Sandberg og Sunniva Skoglunn, og to varamedlemmer, Silje Skaar og Kathinka Kjevik.

Ane Finstad kom med ultimatum om at hun kan stille som styreleder dersom årlig honorar økes til 8000 ,- for styreleder. I tråd med borrettslagsloven kun ikke GF fatte vedtak om dette uten at de andre andelseierne samtykker. Det ble sendt ut epost etter generalforsamlingen. Dersom de andre andelseierne samtykker vil Ane Finstad bli valgt som styreleder og honorater økes for styreleder til 8000,-.

Alle som var tilstede på generalforsamlingen stemte for Ane Finstad som styreleder. Alle andre andelseiere har i senere epost samtykket til at dette ble behandlet på generalforsamling.

Det ble dermed vedtatt at Ane Finstad velges til styreleder og at styrelederhonoraret økes til kr. 8000 ,-.

9. Eventuelt innkomne saker

Det var ingen innkomne saker.

Oslo 17.06.2025

Tor Omar Nyquist
Styreleder

Sunniva Skoglunn
Styremedlem

Emilie Marley
Delegat