



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 445 454  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MEDISINEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 418 459	1 972 950
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 418 459</b>	<b>1 972 950</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 878	91 280
Annen driftskostnad		862 674	786 240
<b>Sum kostnader</b>		<b>948 552</b>	<b>877 520</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 469 907</b>	<b>1 095 430</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 196	469
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 196</b>	<b>469</b>
Annen finanskostnad		95 236	135 528
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>95 236</b>	<b>135 528</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-94 040</b>	<b>-135 059</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 375 866</b>	<b>960 371</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 375 866</b>	<b>960 371</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 375 866</b>	<b>960 371</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 375 866</b>	<b>960 371</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 375 866	960 371
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 375 866</b>	<b>960 371</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		63 368 339	63 388 211
Sum varige driftsmidler		63 368 339	63 388 211
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		63 368 339	63 388 211
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		37 887	108 422
Sum fordringer		37 887	108 422
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		322 103	198 611
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		322 103	198 611
Sum omløpsmidler		359 989	307 033
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 728 328</b>	<b>63 695 244</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 700</b>	<b>2 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		40 564 376	39 188 510
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>40 564 376</b>	<b>39 188 510</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>40 567 076</b>	<b>39 191 210</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 923 262	4 199 882
Øvrig langsiktig gjeld		20 202 300	20 202 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 125 562</b>	<b>24 402 182</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 125 562</b>	<b>24 402 182</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		317	724
Leverandørgjeld		9 716	94 062
Annen kortsiktig gjeld		25 657	7 066
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 690</b>	<b>101 852</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 161 251</b>	<b>24 504 034</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 728 328</b>	<b>63 695 244</b>



## Til andelseierne i Medisinen Borettslag

### Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Medisinen Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Regjeringen har fra 1. april 2021 endret loven, slik at det er lovlig med digital årsmøter. <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/na-kan-borettslag-og-sameier-gjennomfore-digitale-arstmoter-og-generalforsamlinger/id2841687/>

#### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

#### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 19. april kl. 09:00.
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er lørdag 24.april kl. 09:00.

#### Hvordan deltar du?

##### Digital deltakelse

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

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

##### Analog deltagelse

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



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Medisinen Borettslag  
avholdes digitalt på [www.vibbo.no/612](http://www.vibbo.no/612) i perioden 19.04.21 til 24.04.21.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av protokollvitner

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020**

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret

**4. INNKOMNE SAKER**

- A) Varmepumpe
- B) Endring husordensregler

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Styret i Medisinen Borettslag

Karen Skarbøvik Mellbye      Hanna Melhus      Ketil Sveen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Karen Skarbøvik Mellbye	Pilestredet Park 24
Styremedlem	Hanna Melhus	Pilestredet Park 24
Styremedlem	Ketil Sveen	Pilestredet Park 24
Varamedlem	May Britt Østby	Pilestredet Park 24
Varamedlem	Dag Sebastian Kulsveen	Pilestredet Park 24

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Karen Skarbøvik Mellbye	Pilestredet Park 24

### Valgkomiteen

Toril Brekke	Pilestredet Park 24
Zahra Farzamnia	Pilestredet Park 24

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Medisinen Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Medisinen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983 445 454, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Pilestredet Park 24

Tomten, kjøpt i 2003 har følgende gårds- og bruksnummer: :

208            928

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.

Medisinen Borettslag har ingen ansatte.

### 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 PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

Grunnet covid-19 måtte vi sette planlagte saker for vårt borettslag på vent, som f.eks. et løft av takterrassen som vi håper neste styre vil følge opp, og at det lar seg gjennomføre.

Ellers har det vært drift som vanlig.

Mye av styrets arbeid i 2020 har medgått til saker innad i PPU;

- felles vaktmesterinstrukser
- problem med lekkasjer under kraftig nedbør (pågående)
- undersøkelser av ny leverandør for Internett og tv (pågående)
- vedlikehold av felles arealer som vi deler med B-feltet (løpende).

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 425 370.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 948 552.

Dette er kr 87 748 lavere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 375 866 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 993 089 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 382 777.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 324 300 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 140 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med 4,4 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Medisinen Borettslag.

### Lån

Medisinen Borettslag har 1 lån i OBOS-Banken, IN-Lån, flytende rente, løpetid til 2032. I tillegg tok borettslaget opp et annuitetslån på 10 år, flytende rente i februar 2018, for å dekke kostnaden til å bytte ut styringssystemene for fjernvarme.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### 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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## **SAMEIER**

Borettslaget er medeier i (med følgende eierbrøk);

- Selskapet eier 2190/145339 deler av Pilestredet Park Økodrift.
- Selskapet eier 25400/611480 deler av Pilestredet Park Garasjesameie.
- Selskapet eier 1/7 deler av Pilestredet Park Utomhussameie.

De som ønsker ytterligere informasjon om sameiene, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameienes årsberetning og regnskap.



Til generalforsamlingen i Medisinen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Medisinen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Medisinen Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

#### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 9. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## MEDISINEN BORETTSLAG ORG.NR. 983 445 454, KUNDENR. 612

### 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>205 181</b>	<b>126 740</b>	<b>205 181</b>	<b>324 300</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 375 866	960 371	268 700	242 200
Fradrag for avdrag på langs. lån		-283 531	-307 755	-278 000	-234 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-993 089	-574 175	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	22	38 097	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	22	-18 224	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>119 119</b>	<b>78 441</b>	<b>-9 300</b>	<b>8 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>324 300</b>	<b>205 181</b>	<b>195 881</b>	<b>332 500</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		359 989	307 033		
Kortsiktig gjeld		-35 690	-101 852		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>324 300</b>	<b>205 181</b>		



## MEDISINEN BORETTSLAG ORG.NR. 983 445 454, KUNDENR. 612

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		321 909	385 543	346 800	232 776
Innkrevde felleskostnader	2	1 101 296	1 013 232	1 104 200	1 113 224
Andre inntekter	3	2 165	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 425 370</b>	<b>1 398 775</b>	<b>1 451 000</b>	<b>1 346 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 878	-11 280	-11 300	-11 300
Styrehonorar	5	-78 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-4 000	-4 000	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-61 855	-60 285	-62 000	-63 000
Konsulenthonorar	7	-3 087	-8 424	-12 000	-6 000
Kontingenter		-5 400	-5 400	-5 400	-5 400
Drift og vedlikehold	8	-88 143	-50 322	-132 000	-140 000
Forsikringer		-61 743	-57 712	-60 000	-65 000
Kommunale avgifter	10	-164 479	-155 505	-167 800	-169 600
Kostnader sameie	9	-178 536	-133 387	-157 800	-171 000
Energi/fyring	11	-62 101	-63 941	-84 000	-48 000
TV-anlegg/bredbånd		-139 579	-137 071	-140 000	-144 000
Andre driftskostnader	12	-93 751	-110 193	-120 000	-120 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-948 552</b>	<b>-877 520</b>	<b>-1 036 300</b>	<b>-1 028 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>476 818</b>	<b>521 255</b>	<b>414 700</b>	<b>317 700</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		993 089	574 175	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 469 907</b>	<b>1 095 430</b>	<b>414 700</b>	<b>317 700</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	1 196	469	1 000	500
Finanskostnader	14	-95 236	-135 528	-147 000	-76 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-94 040</b>	<b>-135 059</b>	<b>-146 000</b>	<b>-75 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 375 866</b>	<b>960 371</b>	<b>268 700</b>	<b>242 200</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 375 866	960 371		



**MEDISINEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 983 445 454, KUNDENR. 612**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	63 265 000	63 265 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	103 339	123 211
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>63 368 339</b>	<b>63 388 211</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		35 488	96 638
Andre kortsiktige fordringer		0	651
Energiavregning	16	2 399	11 133
Driftskonto OBOS-banken		170 893	112 709
Sparekonto OBOS-banken		151 210	85 902
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>359 989</b>	<b>307 033</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 728 328</b>	<b>63 695 244</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Annen egenkapital	17	40 564 376	39 188 510
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>40 567 076</b>	<b>39 191 210</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 923 262	4 199 882
Borettsinnskudd	19	20 202 300	20 202 300
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>23 125 562</b>	<b>24 402 182</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		9 716	94 062
Påløpte renter		317	724
Annen kortsiktig gjeld	20	25 657	7 066
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>35 690</b>	<b>101 852</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 728 328</b>	<b>63 695 244</b>
Pantstillelse	21	63 762 300	63 762 300
Garantiansvar	22	219 937	288 443

Oslo, 24.02.2021

Styret i Medisinen Borettslag

Karen Skarbøvik Mellbye /s/

Hanna Melhus /s/

Ketil Sveen /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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra 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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 080 664
Eiendomsskatt	20 632
Kapitalkostnader på IN-lån	325 305
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 396
Overført til kapitalkostnader	-321 909
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 101 296</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Eiendomsskatt	2 165
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 165</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 998
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 120
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 878</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 78 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 087
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 087</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-61 583
Drift/vedlikehold elektro	-4 214
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-674
Drift/vedlikehold heisanlegg	-10 023
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 949
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 563
Kostnader dugnader	-138
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-88 143</b>

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

**NOTE: 9****KOSTNADER SAMEIER**

Garasjesameie		
Felleskostnader	-39 780	
Regulering	16 816	-22 964
Utomhus		
Felleskostnader	-81 744	
Regulering	-38 391	-120 135
PPØ		
Felleskostnader	-36 332	-35 437
Regulering	895	
<b>SUM KOSTNADER SAMEIER</b>		<b>-178 536</b>

**NOTE: 10****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt		-20 651
Vann- og avløpsavgift		-105 521
Feieavgift		-221
Renovasjonsavgift		-38 085
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>		<b>-164 479</b>

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi		-43 600
Fjernvarme		-18 501
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>		<b>-62 101</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester		-46 055
Renhold ved firmaer		-44 779
Andre kontorkostnader		-90
Porto		-390
Bank- og kortgebyr		-2 436
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-93 751</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken		38
Renter av sparekonto i OBOS-banken		308
Andre renteinntekter		850
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>		<b>1 196</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-9 758
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-41 247
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-44 189
Fellesforbundet	-36
LÅN SAMEIERNE	-6
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-95 236</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Tilgang 2005	63 265 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>63 265 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2005. Gnr.208/bnr.928

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

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-106 431
Techem	18 904
Fjernvarme	89 921
Uoppgjorte avregninger	6
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>2 399</b>

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	30 865 170
Egenkapital fra IN tidligere	33 073 357
Egenkapital fra IN 2020	993 089
Reduksjon EK fra IN	-24 367 240
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>40 564 376</b>

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-500 000	
Nedbetalt tidligere	90 253	
Nedbetalt i år	47 079	
		-362 668

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig, 2003	-43 060 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 196 508	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	236 452	
Nedbetalt tidligere, IN	33 073 357	
Nedbetalt i år, IN	993 089	
		-2 560 594

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

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

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** **-2 923 262****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig 2005 **-20 202 300****SUM BORETTSINNSKUDD** **-20 202 300****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**Påløpte kostnader **-25 657****SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-25 657****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 202 300
Pantelån	2 923 262
Beregnete IN-forpliktelser	9 699 206
<b>TOTALT</b>	<b>32 824 768</b>

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

Bygninger	63 265 000
<b>TOTALT</b>	<b>63 265 000</b>

**NOTE: 22****GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 2190 /145339 deler av Pilestredet Park Økodrift.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 199 165.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet eier 1/7 deler av Pilestredet Park Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 0.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet eier 25400/611480 deler av Pilestredet Park Garasjeanlegg.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 20 772.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene er inntatt i resultatregnskapet under resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

## INNKOMNE FORSLAG

### A) Varmepumpe

Forslag fra Zahra Farzamnia

Jeg ønsker å installere varmpumpe i leiligheten min og fikk beskjed om å ta det som forslag til årsmøte.

Bakgrunnen er at vi opplever stadig varmere sommere og for meg som bor i 1.etasje er varmpumpe beste løsning.

Grunnen for ønsket er at det er høy risiko for innbrudd i 1.etasje spesielt om natta, og jeg føler meg ikke trygt å sove, mens vinduer er åpne.

Med varmpumpe trenger jeg ikke å åpne vindu når jeg trenger å kjøle luften.

I tillegg med åpne vindu i 1.etasje kommer alle slags insekter spesielt langbein/stankelbein inn i leiligheten, noe som oppleves mye mindre i etasjene oppover i høyde.

Utvendige delen av varmpumpe er ikke stor og festes på gulvet, og ikke på fasaden. Det betyr at det blir som en slags møbel på terrassen min. Den kan også lett demonteres, om man vil ved senere tidspunkt.

Jeg håper å kunne installere varmpumpe til neste sommer.

#### **Forslag til vedtak:**

Det er tillatt å installere varmpumpe i borettslaget, så lenge utvendige delen ikke monteres på fasade.

#### **Styrets innstilling:**

Styret ser seg nødt til å komme med bemerkninger til dette forslaget.

Styret er av den oppfatning at dette er fasadeendring og således innenfor styrets makt til å godkjenne eller ikke godkjenne.

Varmepumper er både støyende for naboer og er estetisk ikke pent å se på og kan påvirke verdien på leilighetene i borettslaget. Å tillatte varmpumpe på balkongen vil også medføre økt risiko for vann og frost-skader.

Dersom vi skal endre punkt om fellesarealer og fasadeendring til å tillatte varmpumper må følgende punkter være i varetatt.

- Det er ikke tillatt å fastmontere noe i veggen på fasaden da dette kan påvirke ytre rør og andre ting - dette gjelder uansett og det er derfor vi har regler om fasadeendring.
- Om dette blir tillatt må den enkelte beboer vite at ingenting skal monteres inn i fasaden, og at man må finne alternativ løsning som går ut på annen montering.

Videre bemerker vi at det er en selvfølge at den kan demonteres uten videre risiko for skade på balkong eller fasade. Hvis dette tillates må styret ta stilling til hvor mye støy fra varmpumpe som tillates, og det er svært kostbart å få sjekket om det skulle komme inn klager på støy fra varmpumpene, noe som i så fall må bekostes av den beboer som har varmpumpe installert. Dette må i så fall reguleres av en avtale mellom den aktuelle beboer og styret.



Vi vil heller anbefale de som synes at det er varmt om sommeren å få installert en rullbar aircondition maskin som alternativ til varmepumpe for å kjøle ned på de ekstra varme dagene.

De som stemmer for forslagsstillers forslag stemmer FOR, en MOT stemme vil være for styrets innstilling.

**VEDTAK:**

### **B) Endring Husordensreglene**

Forslag fra Aksel Vincent Berg og Målfrid Aaraas

Endring i husordensreglene

Dagens ordlyd:

#### **§ 5 Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

#### **Forslag til vedtak:**

Endre til: fra setning nr 2. Med sjenanse menes f eks. vedvarende bjeffing, og hundeeier plikter å straks sette i gang tiltak for å begrense dette.

Styret har ingen bemerkninger til dette.

**VEDTAK:**



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Otto Christian Rø Pilestredet Park 24

**Styremedlemmer som ikke er på valg, valgt til 2022:**

Hanna Melhus Pilestredet Park 24

Ketil Sveen Pilestredet Park 24

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Dag Sebastian Kulsveen Pilestredet Park 24

Patricia Ann Melsom Pilestredet Park 24

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Otto Christian Rø Pilestredet Park 24

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Toril Brekke Pilestredet Park 24

Zahra Farzamia Pilestredet Park 24

I valgkomiteen for Medisinen Borettslag  
Oslo, 9.2.2021

Toril Brekke /s/  
Zahra Farzamia /s/



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmester**

Medisinen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Fortuna Renhold AS om renhold av fellesarealene.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler/brikker kan bestilles ved henvendelse styret.

### **Avtale om energiservice (varmt vann og fjernvarme)**

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader med virkning fra 01.01.2009. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet. Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

På Techem sin beboerportal: <https://tenantportal.techem.no> blir avregningen med oversikt over forbruket gjort tilgjengelig for beboer. Her har eierne i boligselskapet tilgang til sine målerdata og brukermanual. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til portalen.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>

For spørsmål om beboerportal og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no)



## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565531. 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.

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05. og 30.11.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020	Automatisk dørslag	
2020	Nytt nøkkelsystem	
2018	Trådløst styringsanlegg fjernvarme	
2018	Maling fasade	
2017	Rensing av inntak fjernvarmevann	
2013	Skifte av røykvarslere	
2013	Maling ytre treverk balkonger	
2013	Nye målere fjernvarme/varmtvann	
2009	Noe etterarbeid på limtredragere	
2008	Maling av ytre treverk på bygget	Noe etterarbeid på limtredragere i 2009



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

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

Årsmøtet åpnes kl. 09:00 - 19.04.2021 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er mandag kl. 09:00 - 24.04.2021.

**Selskapsnummer: 0612 Selskapsnavn Medisinen Borettslag**

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

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

**Signatur:** \_\_\_\_\_

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

*Eksempel:*

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

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

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

May Britt Østby og Dag Sebastian Kulsveen velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 80 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Saker til behandling:

Varmepumpe: For er for forslagstillers forslag, Mot er for styrets innstilling

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Saker til behandling:

Endring Husordensregler

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

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

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Otto Christian Rø	
Varamedlem	Dag Sebastian Kulsveen	
Varamedlem	Patricia Ann Melsom	

**Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling**

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Otto Christian Rø	

**Valg av valgkomité**

Verv	Navn på kandidat	For
	Toril Brekke, Zahra Farzamnia	

Skjemaet leveres i postkassen/sendes til styreleder Karen Mellbye innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.