



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 179 022
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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 Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

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, 29.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 484 808	6 288 408
Sum inntekter		11 484 808	6 288 408
Kostnader			
Lønnskostnad		99 740	
Annen driftskostnad		1 828 662	808 039
Sum kostnader		1 928 402	808 039
Driftsresultat		9 556 406	5 480 369
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		897	1 629
Sum finansinntekter		897	1 629
Annen finanskostnad		2 198 763	1 671 160
Sum finanskostnader		2 198 763	1 671 160
Netto finans		-2 197 866	-1 669 531
Ordinært resultat før skattekostnad		7 358 540	3 810 838
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 358 540	3 810 838
Årsresultat		7 358 540	3 810 838
Totalresultat		7 358 540	3 810 838
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 358 540	3 810 838
Sum overføringer og disponeringer		7 358 540	3 810 838



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		352 108 441	352 108 441
Sum varige driftsmidler		352 108 441	352 108 441
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		352 108 441	352 108 441
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 614	
Andre fordringer		61 704	94 519
Sum fordringer		63 318	94 519
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 744 898	1 394 358
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 744 898	1 394 358
Sum omløpsmidler		1 808 216	1 488 877
SUM EIENDELER		353 916 657	353 597 318

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		330 000	330 000
Sum innskutt egenkapital		330 000	330 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 594 817	19 236 277
Sum opptjent egenkapital		26 594 817	19 236 277
Sum egenkapital		26 924 817	19 566 277
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		118 754 138	125 872 820
Øvrig langsiktig gjeld		207 627 502	207 627 502
Sum annen langsiktig gjeld		326 381 640	333 500 322
Sum langsiktig gjeld		326 381 640	333 500 322
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			16 898
Leverandørgjeld		75 709	513 821
Annen kortsiktig gjeld		534 492	
Sum kortsiktig gjeld		610 201	530 719
Sum gjeld		326 991 841	334 031 041
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		353 916 657	353 597 318



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459165

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 179 022
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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 Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 921 179 022
KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 484 808	6 288 408
Sum inntekter		11 484 808	6 288 408
Kostnader			
Lønnskostnad		99 740	
Annen driftskostnad		1 828 662	808 039
Sum kostnader		1 928 402	808 039
Driftsresultat		9 556 406	5 480 369
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		897	1 629
Sum finansinntekter		897	1 629
Annen finanskostnad		2 198 763	1 671 160
Sum finanskostnader		2 198 763	1 671 160
Netto finans		-2 197 866	-1 669 531
Ordinært resultat før skattekostnad		7 358 540	3 810 838
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 358 540	3 810 838
Årsresultat		7 358 540	3 810 838
Totalresultat		7 358 540	3 810 838
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 358 540	3 810 838
Sum overføringer og disponeringer		7 358 540	3 810 838



Annen egenkapital	26 594 817	19 236 277
Sum opptjent egenkapital	26 594 817	19 236 277
Sum egenkapital	26 924 817	19 566 277
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	118 754 138	125 872 820
Øvrig langsiktig gjeld	207 627 502	207 627 502
Sum annen langsiktig gjeld	326 381 640	333 500 322
Sum langsiktig gjeld	326 381 640	333 500 322
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 898
Leverandørgjeld	75 709	513 821
Annen kortsiktig gjeld	534 492	
Sum kortsiktig gjeld	610 201	530 719
Sum gjeld	326 991 841	334 031 041
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	353 916 657	353 597 318



Organisasjonsnr: 921 179 022
KRYDDERHAGEN D3 OG D4 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. **SKATTETREKKS KONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Krydderhagen D3 og D4 Borettsl 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.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 28.04.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 06.05.21

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.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj 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 styreleder innen årsmøtet avsluttes.



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

Det ordinære årsmøte i Krydderhagen D3 og D4 Borettsl blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 7913 **Selskapsnavn** Krydderhagen D3 og D4 Borettsl

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 til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

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

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Forslag til vedtak: Se sak 1 i innkallingen

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

Valg av protokollvitne:

Forslag til vedtak: Se sak 2 i innkallingen

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Forslag til vedtak: Se sak 3 i innkallingen

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

Fastsettelse av honorarer:

Forslag til vedtak: Se sak 4 i innkallingen

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

Støtte til opprettelse av hagelag:

Forslag til vedtak: Se sak 5 i innkallingen

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

Oppgradering av takterrasser

Forslag til vedtak: Se sak 6 i innkallingen

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



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

Se sak 7 i innkallingen.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem 2 år	Ashis Patro	
Styremedlem 2 år	Trine Selnes	
Styremedlem 1 år	Line Smestad	
Varamedlem 1 år	Bouchra Elbarkani	



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Krydderhagen D3 og D4 Borettsl. Avstemningen åpner 28. april kl. 09:00 og lukker 6. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7913>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Støtte til opprettelse av hagelag
6. Oppgradering av takterrasser
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Krydderhagen D3 og D4 Borettsl

Njåll Henrik Ekstrøm

Ove Ronny Christensen

Hallvard Wulfsberg Johnsen

Anne Julie Matveyev

Ashis Kumar Patro



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ove Ronny Christensen er valgt



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Njåll Henrik Ekstrøm	Bøkkerveien 38 A
Styremedlem	Ove Ronny Christensen	Bøkkerveien 38 A
Styremedlem	Hallvard Wulfsberg Johnsen	Bøkkerveien 38 B
Styremedlem	Anne Julie Matveyev	Bøkkerveien 36
Styremedlem	Ashis Kumar Patro	Bøkkerveien 38 A
Varamedlem	Bouchra Elbarkani	Bøkkerveien 38 B

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Krydderhagen D3 og D4 Borettsl

Borettslaget består av 66 andelsleiligheter. Krydderhagen D3 og D4 Borettsl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921179022, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Bøkkerveien 36
Bøkkerveien 38 A+b

Gårds- og bruksnummer: 124/305

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.

Krydderhagen D3 og D4 Borettsl 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 PWC.



Styrets arbeid

Det er mange oppgaver i styret og mange av disse er usynlige. I år som i fjor har det særlig vært mye å gjøre opp mot utbygger i form av reklamasjoner og uenigheter rundt hva som skulle vært levert og hva som er levert. En del av disse sakene er nå overført til velforeningen etter dens opprettelse da i hovedsak de som dreier seg om uteområdet. For oss dreier det seg særlig om innbruddsikringen som vi mener ikke har vært tilstrekkelig. Der har det kommet gode nyheter for innbruddsikring særlig i bøkerveien 36 hvor vi nå vil få et ekstra lag med beskyttelse til de fleste bodene. Samt at vi har fått ordnet beskyttelse på selve ytterdørene.

Av andre ting har også opprettelsen av tidligere nevnte velforening vært noe som har krevd mye tid og krefter. Det er svært mye uenigheter med utbygger om hva som har foregått av overtagelser og lignende av uteområder samt hvilken tilstand de er i og skal være i. I tillegg skal jo 9 boligselskaper komme til enighet, samt at det har kommet klart frem at en del av utbyggers løsninger er tenkt ut ifra at hele krydderhagen skal være en enhet og ikke splittet opp slik det er nå. Dette har bydd på store utfordringer om enighet for hvem som skal ta hvilken kostnader.

Av ting som er litt nærmere beboere har det vært mye frustrasjon med dette med solskjerming. Dette fordi den tilbyderen vi valgte basert på deres uttalelser om hva de kunne levere ikke viste seg å stemme. Når vi i tillegg fikk den sommeren vi gjorde samt alle restriksjoner rundt covid har det vist seg vanskelig å få organisert befaringer knyttet til de utfordringene vi har særlig på markiser i Bøkerveien 36. da det ikke er tegnet inn stendere og viser seg vanskelig å feste markiser på alt annet enn de øverste balkongene. Hos de fleste andre sameiene og borettslagene i krydderhagen har dette ført til at kun de i de øverste etasjene får lov til å ha markise mens resten må klare seg med screens. Vi skal sjekke med et par leverandører til men det er mulig dette vil bli gjeldende også hos oss om vi ikke finner en leverandør som kan feste markiser på en tilfredsstillende måte.

Vi har også slitt med mye innbrudd noe som skaper mye ekstra arbeid. Der har vi som sagt hatt mye samtaler og arbeid mot utbygger. Det er også en del arbeid med dette knyttet til politi og forsikring. Vi har også sett på muligheter for å føre opp kameraovervåkning selv om dette ikke er noe styret ønsker har flere beboere kommet med forslag om dette og vi har kontaktet flere selskaper for å få tilbud. Disse tilbudene skulle ha vært klare til generalforsamlingen men det gjenstår fortsatt litt arbeid og vi håper å kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling med dette som tema i god tid før sommerferien slik at eventuelle tiltak kan være på plass før sommerferien som er høytid for innbrudd.

Det er mer som skjer og vi håper at også disse vil kunne føre til avstemmingsaker på den ekstraordinære generalforsamlingen. Deriblant mulighet for innglassing av balkonger. Samt eventuell pynting av innvendige fellesområder, med f.eks. litt planter sittemøbler og lignende. Det er også ønskelig med oppgradering av utearealene på borettslagets takterasser. Det vurderes også digitale informasjonstavler i oppgangene, men dette forutsetter at styret blir bedre på å oppdatere om det som skjer på Vibbo, og vil derfor også komme som egen sak på ekstraordinær generalforsamling når vi har en ny sammensetting



av styret og fordelt nye oppgaver. På dette området tar styret selvkritikk på at vi har vært alt for dårlige til å følge opp informasjonsflyt til beboere samt for lange svartider på henvendelser

I tillegg er det som alltid mange små og store oppgaver som styret tar seg av i det daglige som bla.a. serviceavtaler på heiser, dørpumper, ventilasjonsanlegg, varmeanlegg, sprinkler osv. Vi har slitt mye med trøblete heiser, særlig i 36 og prøver å se om det er noe vi kan gjøre, også siden vi ikke er fornøyd med responstiden. Vi ser også på mulighetene for å installere kjøling på ventilasjonsanlegget da vi i sommerhalvåret kommer mange henvendelser på at det blir alt for varmt i leilighetene.



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 7 521 661.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 928 402.

Resultat

Årets resultat på kr 7 358 540 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 3 963 147 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 3 395 393.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 198 015 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 414 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Det er budsjettet med en økning i forsikringspremien for 2021. Budsjettet økning i forsikringspremien er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Krydderhagen D3 og D4 Borettslag.

Lån

Krydderhagen D3 og D4 Borettsl har lån i OBOS-banken. 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

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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Krydderhagen D3 og D4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Krydderhagen D3 og D4 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Krydderhagen D3 og D4 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, 8. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG ORG.NR. 921 179 022, KUNDENR. 7913

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		958 158	76 183 332	958 158	1 198 016
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 358 540	3 810 838	2 641 463	3 518 500
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	129 055 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-3 155 535	-974 250	0	-3 353 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-3 963 147	-2 208 430	0	0
Anskaffelse bygg			-311 961 773		
Annen egenkapital			-100 574 561		
Innbetalt borettsinnskudd			207 627 502		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		239 858	-75 225 174	2 641 463	165 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 198 015	958 158	3 599 621	1 363 516
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 808 216	1 488 877		
Kortsiktig gjeld		-610 201	-530 719		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 198 015	958 158		



KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG ORG.NR. 921 179 022, KUNDENR. 7913

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		5 353 912	2 645 410	5 974 464	5 100 048
Innkrevde felleskostnader	2	2 167 749	1 434 568	2 790 536	2 255 952
SUM DRIFTSINNEKTER		7 521 661	4 079 978	8 765 000	7 356 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 740	0	-11 000	-11 500
Styrehonorar	4	-80 000	0	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-25 238	-318	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-60 000	0	-60 000	0
Forretningsførerhonorar		-103 783	-59 675	-120 000	-107 000
Konsulenthonorar	6	-2 008	-7 710	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-156 969	-18 010	-390 000	-414 000
Forsikringer		-144 569	-78 545	-275 285	-220 000
Kommunale avgifter	8	-636 110	0	-1 000 000	-456 000
Kostnader sameie		0	0	-80 000	-80 000
Energi/fyring		-77 016	-519 915	-594 144	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-355 608	-67 045	-355 608	-366 000
Andre driftskostnader	9	-267 362	-56 820	-345 500	-206 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 928 402	-808 039	-3 328 537	-2 077 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 593 259	3 271 939	5 436 463	5 278 500
Innbetalt andel fellesgjeld		3 963 147	2 208 430	0	0
DRIFTSRESULTAT		9 556 406	5 480 369	5 436 463	5 278 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	897	1 629	0	0
Finanskostnader	11	-2 198 763	-1 671 160	-2 795 000	-1 760 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 197 866	-1 669 531	-2 795 000	-1 760 000
ÅRSRESULTAT		7 358 540	3 810 838	2 641 463	3 518 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		7 358 540	3 810 838		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	311 961 773	311 961 773
Tomt		40 146 668	40 146 668
SUM ANLEGGSMIDLER		352 108 441	352 108 441
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 614	0
Forskuddsbetalte kostnader		55 814	50 955
Andre kortsiktige fordringer	13	5 890	43 564
Driftskonto OBOS-banken		1 744 898	1 394 358
SUM OMLØPSMIDLER		1 808 216	1 488 877
SUM EIENDELER		353 916 657	353 597 318
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 5000		330 000	330 000
Annen egenkapital	14	26 594 817	19 236 277
SUM EGENKAPITAL		26 924 817	19 566 277
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	118 754 138	125 872 820
Borettsinnskudd	16	207 627 502	207 627 502
SUM LANGSIKTIG GJELD		326 381 640	333 500 322
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		75 709	513 821
Påløpte renter		0	16 898
Energiavregning	17	534 492	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		610 201	530 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		353 916 657	353 597 318
Pantstillelse	18	336 683 006	336 683 006
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.04.2021

Styret i Krydderhagen D3 Og D4 Borettslag

Njåll Henrik Ekstrøm /s/

Ove Ronny Christensen /s/

Hallvard Wulfsberg Johnsen/s/

Anne Julie Matveyev /s/

Ashis Kumar Patro /s/

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

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

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. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 900 416
Digital/TV/bredbånd	355 608
Leie tidl. år	-88 275
Kapitalkostnader på IN-lån	5 416 727
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-62 815
Overført til kapitalkostnader	-5 353 912
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 167 749

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 238.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 008
SUM KONSULENTHONORAR	-2 008

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 825
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 989
Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 554
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 841
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-42 760
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-156 969

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-312
Vann- og avløpsavgift	-529 943
Renovasjonsavgift	-105 854
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-636 110

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-29 566
Renhold ved firmaer	-105 974
Andre fremmede tjenester	-125 218
Trykksaker	-1 010
Andre kontorkostnader	-2 582
Porto	-2 195
Bank- og kortgebyr	-817
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-267 362

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	897
SUM FINANSINNTEKTER	897

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 198 377
Renter på leverandørgjeld	-386
SUM FINANSKOSTNADER	-2 198 763

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	311 961 773
SUM BYGNINGER	311 961 773

Tomten ble kjøpt i 2019.

Gnr.124/bnr.305

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	5 890
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 890

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	19 954 759
Egenkapital fra IN tidligere	2 208 430
Egenkapital fra IN 2020	3 963 147
Reduksjon EK fra IN	-207 409
SUM ANNEN EGENKAPITAL	25 918 927

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-129 055 504
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	974 250
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 155 535
Nedbetalt tidligere, IN	2 208 430
Nedbetalt i år, IN	3 963 147
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-118 754 138

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2019	-207 627 502
SUM BORETTSINNSKUDD	-207 627 502

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-534 492
SUM INNETEKTER	-534 492

KOSTNADER

	0
SUM ENERGIAVREGNING	-534 492

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: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	207 627 502
Pantelån	118 754 138
Beregnete IN-forpliktelser	5 964 168
TOTALT	332 345 808

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

Bygninger	311 961 773
Tomt	40 146 668
TOTALT	352 108 441



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styrets epostadresse er krydderhagend3d4@styrerommet.no. Se Krydderhagen D3 og D4 Borettslag hjemmeside på www.vibbo.no for ytterligere informasjon. Om det haster kan styreleder kontaktes på telefon 99358683.

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

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester har tilgang på en bod hvor han vil lagre gjenstander som står feilplassert. For å få tak i bortsatte gjenstander ta kontakt med styret på epost.

Parkering

Parkeringsplassene i parkeringskjelleren driftes av et eksternt firma og har ingen direkte tilknytning til borettslaget. For kjøp eller leie av parkeringsplass må man kontakte krydderhagen garasje direkte. Dette gjelder også om man ønsker å få satt opp f.eks. elbillader.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7162991. 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 **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning 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.

Energimerking

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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi har kommet frem til at vi ønsker å øke styrehonoraret noe. Dette fordi det er mye jobb og går mye tid til å bedrive styrearbeid. Mye av dette arbeidet må også foregå på dagtid i forbindelse med service og reparasjon, samt forsikring og politi. I så måte har flere av styremedlemmene tapt arbeidsinntekt i form av fravær fra jobb eller bruk av feriedager. Dette kommer i tillegg til at styrearbeid som foregår på kveldstid.

I tillegg har vi hatt problemer med å rekruttere nye folk til styret og en gjenganger blant flere av de som har takket nei er forventningene om at det er mye arbeid og at kompensasjonen er for liten.

Den siste tiden har det kommet frem at gjennomsnittelig styrehonorar i obos tilsvarer 1500,- pr boenhet. Vi har i tillegg sammenlignet oss med et annet styre i krydderhagen med langt færre enheter enn vårt og der utgjør styrehonorar 100.000. Vi har derfor også valgt å legge oss på 100.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000



Sak 5

Støtte til opprettelse av hagelag

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Tross fine grøntområder på bakkeplan, er det i Bøkkerveien 36 og 38 felles takterrasser uten noen grønne vekster. Dette gjør at takhagene fremstår som lite trivelig og blir lite brukt i dag.

Siden borettslaget er ganske nytt, kjenner langt fra alle beboerne hverandre.

Et takhageprosjekt vil bidra til at flere av beboerne møtes gjennom en felles aktivitet ved arbeid i takhagen. Mange av beboerne har små barn, og dette er en god mulighet for de yngre til å lære mer om planter og det å bidra til noe felles. Det vil også gi forståelse for den prosessen det innebærer å dyrke mat, noe som barn i byen ikke lærer på samme måte som de som bor mindre urbant. Takhagene gir også mulighet til flere treffpunkt på tvers av generasjoner, og vil skape samhold blant beboerne gjennom at de sammen treffer beslutninger om felleshagen.

Vi ønsker å etablere et hagelag for legge til rette for dyrking i plantekasser på takterrassen. Dette vil gi beboerne en mulighet for å kunne dyrke egne grønnsaker og andre spiselige vekster.

Selv om hagelaget kommer til å bruke taket, så er ikke det meningen at det skal være forbehold dette. Vi ønsker at dette tiltaket skal bidra til økt bruk av takterrassene av alle beboerne. Vi ønsker også å plante busker og planter/blomster i felleskasser som vil gjøre takterrassene til et hyggeligere samlingssted for de beboerne som ikke deltar i hagelaget.

For å kunne etablere dette ønsker vi at borettslaget støtter tiltaket med 10.000 kroner. Vi ser for oss at fremtidig drift sikres gjennom at de som bruker pallekarmene betaler en viss leiesum hvert år. Leien er i dag satt 250 kr per år og vi forventer å leie ut rundt 30 karmen på sikt. De som leier pallekarmene får selv velge hvilke spiselige vekster de ønsker å dyrke og betaler for dette selv. Inntektene fra utleien vil gå til vedlikehold av karmen og div. hageutstyr. Takhagene vil bli driftet på frivillig basis og dugnadsarbeid.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter opprettelsen av et hagelag med 10 000 kroner



Sak 6

Oppgradering av takterrasser

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Borettslaget har to flotte takterrasser, en i 36 og en i 38 B. For å legge til rette for bruk av takterrassene ønsker vi å oppgradere dem med sittegrupper, spisebord, grill og utekjøkken. Det vil også utarbeides et system for booking av takterrassene når beboere ønsker å feire en spesiell anledning. Hver takterrasse har en bod, og styret disponerer også en kjellerbod som kan brukes til vinterlagring av utstyr. Tanken er at utemøblementet skal stå ute hele året, mens puter og grill oppbevares i bod og putekasser om sommeren og innendørs i vinterhalvåret. Det er viktig med møbler og utstyr av god kvalitet og med enkelt vedlikehold for at det skal være enkelt å drifte.

Dette er en sak som er enklere å behandle på en generalforsamling med fysisk oppmøte, men på oppfordring fra en rekke beboere ønsker styret å få gjennomført oppgraderingene slik at terrassene kan benyttes denne sommeren, så da blir behandlingen av denne saken digital. Styret har derfor utarbeidet to alternativer for avstemming.

Styrets innstilling

Det foreligger to forslag til vedtak. Ettersom styret ønsker at takterrassene skal benyttes så mye som mulig er det viktig at møblene har god kvalitet og holdbarhet. Styret ønsker derfor at det blir lagd en plan og gjort helhetlige vurderinger gjerne sammen med hagelaget. Styrets innstilling er derfor å gå for forslag 1. Borettslagets økonomi er solid, og vi har bygget opp en ganske stor egenkapital. Det foreslås derfor at disse pengene vil tas av borettslagets egenkapital, og det vil derfor ikke føre til noen økte utgifter for den enkelte beboer.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen ber styret nedfelle en takterrasse-gruppe som får et budsjett på 400 000 kr for å utføre oppgraderinger av takterrassene. Gruppen vil nedsettes øyeblikkelig etter at resultatet av avstemningen er klart, og vi oppfordrer beboere til å melde seg. Frist for bestilling vil være utgangen av mai.

Forslag til vedtak 2

Vedlagt forslag for møblement og oppgraderinger. Totalkostnad ca. 250 000 inkludert rørlegger og elektriker

Vedlegg

1. Vedlegg til forslag 2.pdf

Forslag for å fremme bruk av takterrassene

Bakgrunn:

For at takterrassene skal bli brukt er det viktig at terrassene er tilrettelagt for bruk. Borettslaget disponerer to takterrasser, en med adkomst via 38B og en med adkomst fra 36. Takterrassen kan for eksempel innredes med utekjøkken, grill, spisebord, sofagrupper og solsenger for å lage et attraktivt område å være i sommerhalvåret. Det er allerede kommet inn ønske om å danne et hagelag, og det er gjort en avtale om at hagelaget skal få disponere en del av plantekassene som allerede står på taket. Hvor mange og hvordan dette skal organiseres må fortsatt bestemmes. Det kan jo være hyggelig med beplantning på resten av takterrassen også.

Forslag til utforming:

Takterrasse i 38B:

- Stort spisebord, eventuelt to store spisebord (Det er allerede benker på 250 x 50)
- Utekjøkken med vask
- Gassgrill (Flyttbar eller integrert i utekjøkkenet?)
- En eller to sofagrupper
- To til fire solsenger
- Solskjerming over pergolaen og utekjøkkenet
- Putekasse til sofaputer
- Kjøleskap i bodrommet
- Sjøppekasser

Takterrasse i 36:

- Stort spisebord (Det er allerede benker på 250 x 50)
- Sofagrupper
- To til fire solsenger
- Flyttbar gassgrill
- Utekjøkken med vask
- Kjøleskap i bodrommet?
- Sjøppekasser



Ting å tenke på:

Vedlikehold:

- Puter til eventuell sofa og solsenger bør oppbevares i puteboks/bod når de ikke er i bruk
- Kjøleskap bør sjekkes minst en gang i uka
- Gass må kjøpes når den går tom, viktig å sjekke at grillen er rengjort
- Sjøppelkasser med tømmes, ha det som del av vaktmesterservice?

Støy/sjenanse for andre:

- På takterrassen i 36 er det leiligheter med direkte utsyn til terrassen. Viktig å utforme fellesarealene slik at beboere i disse leilighetene fortsatt får privatliv.
- Utarbeide gode regler for bruk av takterrasser. Lyd bærer langt under åpen himmel

Bookingsystem:


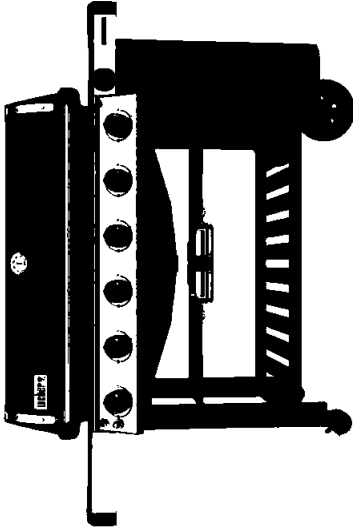
- Det bør være mulig å reservere grill eller hele takterrassen. Bør det betales for? Hva er fornuftig pris
- Bør hver del av terrassen kunne bookes eller holder det med grillen og hele?

To konkrete forslag til utforming med budsjett

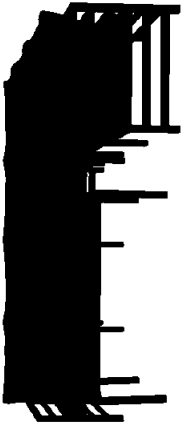


Bakgrunn:

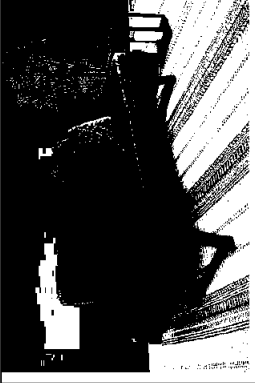
Utemøbler som skal brukes av mange bør være av god kvalitet. I tillegg er det mye vind på takterrassene, slik at møbler bør være tunge nok. Det er lagt vekt på at designet på møblene skal passe med designet på bygget, så jeg har sett etter svart metall, mørke grå puter og tredetaljer.

Forslag til deler

Del	Bilde	Link	Pris
Utekjøkken		https://www.bohus.no/hagemobler/utekjokken/utah-utekjokken-2	11998
Grill		https://www.jernia.no/hjem-og-hage/grill/gassgrill/weber-gassgrill-genesis-ii-e-610-gbs-svart/p/58015884	15990



Sofagruppe		https://www.bohus.no/hagemobler/utesofa/sofagrupper-4/bolzano-hagesofasett-5	14 498
Spisebord x2		https://www.plantasien.no/bord-palermo-lengde-337-cm-svart-2411500.html	8499
Kjøleskap			
Puteboks		https://www.oakland.no/produkt/putekasse-leisuretime-200	7 799

Solseng		<p>Uten bord: https://www.oakland.no/produkt/bali-lounge-3seter-koksgra-lys-gra-oaktekstil</p> <p>Med bord: https://www.oakland.no/produkt/bali-33-seter-loungesofa-solseng-koks-alu-med-skyggegra-allvaersputer-vendela-hevesenke-bord-2</p>	<p>Uten bord: 6 990 x 4 = 27 960</p> <p>Med bord: 2 x 18 970 = 37 940</p>
---------	---	--	--

Når det kommer til kjøleskap skal de kun stå innendørs i bodene og kan være av en rimeligere type. Kjøleskap er nyttig de gangene man vil ha booke balkongen til forskjellige selskapsfester samt at det er fint å kunne sette ting kjølig på takterrassene for å slippe å gå inn i leiligheter for å hente ting, dette gjelder særlig for 38a som ikke har direkte tilgang til takterrassene.

Totalt pris for alt samlet eksklusive håndverkere.

☎	Antall	Pr stykk	Pris
Utah Utekjøkken	2	11998	23996
Bolzano hagesofa	2	14498	28996
Palermo bord	3	8499	25497
Putekasse leisurtime	4	7799	31196
Bali solseng med bord	2	18970	37940
Bali solseng uten bord	2	6990	13980
Genesis grill	2	15000	30000
Kjøleskap	2	5000	10000

Totalt 201605



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

I år er 2 av plassene i styret på valg, i tillegg har et av styremedlemmene som er valgt inn frem til neste års generalforsamling ønsket å trekke seg. Så totalt skal det velges 3 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Ashis Patro

Trine Elisabeth Selnes

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Line Smestad

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Bouchra Elbarkani