



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 391 479  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KVÆRNERLIA 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2021

### 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, 01.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 104 768	12 165 654
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 104 768</b>	<b>12 165 654</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		143 130	148 330
Annen driftskostnad		4 760 312	4 402 398
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 903 442</b>	<b>4 550 728</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 201 326</b>	<b>7 614 926</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 443	6 604
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 443</b>	<b>6 604</b>
Annen finanskostnad		4 756 464	5 862 549
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 756 464</b>	<b>5 862 549</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 752 021</b>	<b>-5 855 944</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 449 305</b>	<b>1 758 981</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 449 305</b>	<b>1 758 981</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 449 305</b>	<b>1 758 981</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 449 305</b>	<b>1 758 981</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 449 305	1 758 981
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 449 305</b>	<b>1 758 981</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		519 050 000	519 050 000
Sum varige driftsmidler		519 050 000	519 050 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		519 050 000	519 050 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			5 300
Andre fordringer		701 441	1 226 060
Sum fordringer		701 441	1 231 360
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 690 603	1 542 354
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 690 603	1 542 354
Sum omløpsmidler		2 392 045	2 773 714
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>521 442 045</b>	<b>521 823 714</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		650 000	650 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>650 000</b>	<b>650 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		47 407 850	42 958 545
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>47 407 850</b>	<b>42 958 545</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>48 057 850</b>	<b>43 608 545</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		265 337 000	269 797 000
Øvrig langsiktig gjeld		207 620 000	207 620 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>472 957 000</b>	<b>477 417 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>472 957 000</b>	<b>477 417 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 749	34 002
Leverandørgjeld		211 711	764 167
Annen kortsiktig gjeld		193 735	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>427 195</b>	<b>798 169</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>473 384 195</b>	<b>478 215 169</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>521 442 045</b>	<b>521 823 714</b>



## Årsmøte 2021

Kvæernerlia Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 25. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Kværnerlia Borettslag. Avstemningen åpner 20. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/698>

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. Endringsforslag av vedtekter ihht. nye regler for utleie
6. Utrede mulighet for utvidelse av luftebalkonger
7. Valg av styre
8. Valg av delegert med varadelegert til OBOS generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Kværnerlia Borettslag**

Gunnvor Solholm Høigaard

Maya Katrine Stark

Roger Ison-Haug

Victor Ektvedt Kjær

Marianne Moltke-Hansen



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 to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Ørn Terje Foss og Anders Hagen Høigaard 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.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Gunnvor S. Høigaard	Freserveien 23
Nestleder	Maya Katrine Stark	Freserveien 19
Styremedlem	Roger Ison-Haug	Freserveien 29
Styremedlem	Victor Ektvedt Kjær	Freserveien 21
Styremedlem	Marianne Moltke-Hansen	Freserveien 29
Varamedlem	Melina Edvardsen	Freserveien 21
Varamedlem	Jorid Thoug Mohn	Granheimtunet 19

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Gunnvor S. Høigaard Freserveien 23

#### Varadelegert

Maya Katrine Stark Freserveien 19

### Valgkomiteen

Øyvind Asbjørnsen Freserveien 23  
Tuva Otterlei Blikom Freserveien 25

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Kværnerlia Borettslag

Borettslaget består av 130 andelsleiligheter.

Kværnerlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918391479, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Freserveien 19  
Freserveien 21  
Freserveien 23  
Freserveien 25  
Freserveien 27  
Freserveien 29

Gårds- og bruksnummer :  
236 228

Første innflytting skjedde i 2017. Tomten, kjøpt i 2017 er på 5852 m2.

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.

Kvæernerlia 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.

## **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 9 644 768.

Dette er kr 1 408 232 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reduserte kapitalkostnader grunnet rentenedsettelse.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 903 442.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 4 449 305 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 4 460 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr – 10 695.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 964 850 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 1 800 000 til vedlikehold som omfatter blant annet fasadevask, boning og beising av terrasser.

### 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 kr 15 870. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kvæernerlia Borettslag.

### Lån

Kvæernerlia Borettslag har 1 lån i OBOS Banken. Lånet ble tatt opp i 2017 og har 40 års løpetid, med 5 års avdragsfrihet. Flytende nominell rente på 1,5 % pr. mars 2021.

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 for 2021 øker med kr 3794. 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 en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.21. På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kværnerlia Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Kværnerlia 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 budsjetttall 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 regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Kværnerlia 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, 25. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## KVÆRNERLIA BORETTSLAG ORG.NR. 918 391 479, KUNDENR. 698

### 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>1 975 545</b>	<b>1 786 563</b>	<b>1 975 545</b>	<b>1 964 850</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 449 305	1 758 981	298 500	-688 200
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -4 460 000	-1 570 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-10 695</b>	<b>188 981</b>	<b>298 500</b>	<b>-688 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 964 850</b>	<b>1 975 545</b>	<b>2 274 045</b>	<b>1 276 650</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 392 045	2 773 714		
Kortsiktig gjeld	-427 195	-798 169		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 964 850</b>	<b>1 975 545</b>		



Kvæernerlia Borettslag

## KVÆERNERLIA BORETTSLAG ORG.NR. 918 391 479, KUNDENR. 698

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		4 756 464	5 862 234	6 204 996	3 980 652
Innkrevde felleskostnader	2	4 888 304	4 733 420	4 848 004	5 119 348
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>9 644 768</b>	<b>10 595 654</b>	<b>11 053 000</b>	<b>9 100 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-13 130	-18 330	-18 000	-18 200
Styrehonorar	4	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	5	-8 188	-6 500	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-151 850	-148 000	-152 000	-156 000
Konsulenthonorar	6	-118 039	-29 560	-40 000	-40 000
Kontingenter		-26 000	-26 000	-26 000	-26 000
Drift og vedlikehold	7	-1 179 657	-929 098	-1 100 000	-1 800 000
Forsikringer		-262 712	-237 990	-252 000	-276 000
Kommunale avgifter	8	-1 093 748	-1 018 635	-1 056 000	-1 104 000
Andre anlegg		-260 847	-354 874	-360 000	-371 000
Energi/fyring	9	-402 363	-485 641	-565 000	-565 000
TV-anlegg/bredbånd		-469 300	-392 275	-406 000	-493 000
Andre driftskostnader	10	-787 609	-773 825	-820 000	-820 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 903 442</b>	<b>-4 550 728</b>	<b>-4 932 500</b>	<b>-5 807 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>4 741 326</b>	<b>6 044 926</b>	<b>6 120 500</b>	<b>3 292 800</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		4 460 000	1 570 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>9 201 326</b>	<b>7 614 926</b>	<b>6 120 500</b>	<b>3 292 800</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 443	6 605	0	0
Finanskostnader	12	-4 756 464	-5 862 549	-5 822 000	-3 981 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 752 021</b>	<b>-5 855 944</b>	<b>-5 822 000</b>	<b>-3 981 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 449 305</b>	<b>1 758 981</b>	<b>298 500</b>	<b>-688 200</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 449 305	1 758 981		



Kvæernerlia Borettslag

## KVÆERNERLIA BORETTSLAG ORG.NR. 918 391 479, KUNDENR. 698

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	469 023 572	469 023 572
Tomt		50 026 428	50 026 428
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>519 050 000</b>	<b>519 050 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	5 300
Forskuddsbetalte kostnader		402 177	510 615
Andre kortsiktige fordringer	14	299 264	360 236
Energiavregning		0	355 210
Driftskonto OBOS-banken		596 486	857 144
Driftskonto OBOS-banken II		10 015	5 195
Sparekonto OBOS-banken		1 084 103	680 014
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 392 045</b>	<b>2 773 714</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>521 442 045</b>	<b>521 823 714</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 130 * 5000		650 000	650 000
Annen egenkapital	15	47 407 850	42 958 545
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>48 057 850</b>	<b>43 608 545</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	265 337 000	269 797 000
Borettsinnskudd	17	207 620 000	207 620 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>472 957 000</b>	<b>477 417 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		211 711	764 167
Påløpte renter		21 749	34 002
Energiavregning	18	64 632	0
Annen kortsiktig gjeld	19	129 102	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>427 195</b>	<b>798 169</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>521 442 045</b>	<b>521 823 714</b>



Kværnerlia Borettslag

Pantstillelse	20	519 050 000	519 050 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2021  
Styret i Kværnerlia Borettslag

Gunnvor S. Høigaard /s/

Roger Ison-Haug /s/

Victor Ektvedt Kjær /s/

Marianne Moltke-Hansen /s/

Maya Katrine Stark /s/



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

### **FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### **SKATTETREKSKONTO**

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 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	4 351 524
Garasje	396 000
Strøm elbil	102 200
Eiendomsskatt	38 580
Kapitalkostnader på IN-lån	4 905 350
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-148 886
Overført til kapitalkostnader	-4 756 464
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 888 304</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 130</b>

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

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 130 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 350, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 188.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-24 719
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 070
Andre konsulent honorarer Multiconsult Norge AS, bygningsmessige vurderinger	-74 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-118 039</b>



Kvæmerlia Borettslag

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-57 771
Drift/vedlikehold VVS	-6 818
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-87 684
Drift/vedlikehold heisanlegg	-184 005
Drift/vedlikehold brannsikring	-227 242
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-431 186
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-174 951
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 179 657</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-38 625
Vann- og avløpsavgift	-637 341
Renovasjonsavgift	-417 783
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 093 748</b>

**NOTE: 9**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-295 972
Andre fyringskostnader	-106 391
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-402 363</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 239
Skadedyrarbeid	-12 892
Vaktmestertjenester	-286 650
Vakthold	-147 559
Renhold ved firmaer	-282 115
Snørydding	-24 200
Andre fremmede tjenester	-537
Trykksaker	-949
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 350
Andre kontorkostnader	-901
Porto	-2 717
Bank- og kortgebyr	-2 934
Velferdskostnader	-1 667
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-787 609</b>



Kvæmerlia Borettslag

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	354
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 089
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 443</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 756 464
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 756 464</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2016	469 023 572
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>469 023 572</b>

Tomten ble kjøpt i 2016.

Gnr.236/bnr.228

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

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto - for lite innbetalt IN-lån	22 012
Avsatt kostnad for infrastruktur elbil-ladere	277 252
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>299 264</b>

**NOTE: 15**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 314 850
Egenkapital fra IN tidligere	41 633 000
Egenkapital fra IN 2020	4 460 000
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>47 407 850</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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 1,50%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2017

-311 430 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

0

Nedbetalt tidligere, IN

41 633 000

Nedbetalt i år, IN

4 460 000

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-265 337 000**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2022.

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

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2022	Første avdrag er 30/07-2022
1011		300
4003		850
4017		1 400
9004		1 850
7003		1 950
4008		2 000
5016		2 250
7009		2 750
2014		2 900
2009, 2012, 5008		2 950
3012, 3016		3 000
103, 104, 201, 202, 2006, 4011		3 050
4015		3 050



Kvæmerlia Borettslag

101, 102, 203, 204, 1006, 2015	3 100
3007, 5012	3 100
3003, 3006, 6009, 6013	3 200
2003	3 250
3019, 8003	3 300
4018, 5003, 6006	3 350
5015	3 400
4005, 4007, 6003	3 450
105, 6007	3 500
1008, 2010, 2011, 4012	3 550
2013, 3010	3 650
4009, 4016, 6008, 6014	3 800
1009	3 850
4001, 5005, 5006, 5011, 5013	3 900
2008, 3011, 3018, 6010, 7005	3 950
6011	4 000
3008, 3015, 4010	4 050
1005	4 100
4014, 5007, 5014, 6005, 7010, 7011	4 150
6012, 7007	4 250
2016	4 300
1001, 8006	4 500
1007, 1010	4 550
2001, 2004, 2005	4 600
1003, 2007, 8004, 10001	4 650
3004, 3005, 9001	4 700
4004	4 800
4006, 4013, 4020	4 850
5002, 5010, 5017	4 900
5004	4 950
6015	5 050
6004	5 100
7006, 7008	5 200
3002	5 250
8007	5 300
2002, 6001	5 400
8002	5 500
10002	5 750
4002, 9003	6 350
6002	6 550
1004	7 150
1002	7 250
8001	8 050
7001	8 100
7004	8 800



Kvæmerlia Borettslag

**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2017	-207 620 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-207 620 000</b>

**NOTE: 18**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-757 542
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-757 542</b>

**KOSTNADER**

Techem	82 510
Fjernvarme	610 400
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>692 910</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-64 632</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: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (påløpt leverandørgjeld)	-129 102
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-129 102</b>



Kvæmerlia Borettslag

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	207 620 000
Pantelån	265 337 000
Beregnete IN-forpliktelser	46 093 000
<b>TOTALT</b>	<b>519 050 000</b>

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

Bygninger	469 023 572
Tomt	50 026 428
<b>TOTALT</b>	<b>519 050 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets beretning for 2020

Styret fikk inn to nye styremedlemmer i år pluss to varamedlemmer. En avsluttet sitt verv, en valgte gjenvalg og to var ikke på valg (bla leder). Vi har derfor totalt vært 5 styremedlemmer og to varamedlemmer dette året.

Styret har avholdt 8 styremøter i 2020. I tillegg hadde vi årsmøte og ett beboertreff.

Noen av sakene styret har jobbet med i dette litt rare koronaåret:

### Ny tv- og internettavtale

- Ny avtalen med Get ble inngått i mars for tre nye år. Flere selskaper var inne med tilbud.

### Dugnad:

- Vi prøvde en koronavennlig tilnærming av dugnad i år ved at folk selv kunne skrive seg opp på oppgaver og utføre disse ilt et gitt tidsrom. Vi opplevde at dette til dels fungerte, men noen oppgaver som ikke ble tatt måtte settes bort – som for eksempel vask av felles bodområde.
- Det var en felles dugnadshelg med resten av Kværnerbyen i slutten av april.

### Utearealer:

- Ny vedlikeholdsavtalen av grøntarealene ble inngått i mars. Dette er en ny utgift da OBOS «sponset» de tre første årene. Vi fikk inn tre tilbud fra forskjellige aktører i markedet. De spriket mellom kr 60.000,- til 300.000 per sesong uten at innholdet var så forskjellig. Vi valgte å gå for de som kunne gi oss den billigste avtalen og som hadde 3 mnd oppsigelse.

### Avfallshåndtering og -rom

- Vi har fått plassert ut et nytt returpunkt for glass og metall
- Det har blitt bestilt egen kontainer to ganger ilt året hvor beboere har hatt anledning til å kaste avfall i

### HMS

- Det foretas årlige runder med vaktmester
- Egen rotte/musefelle er satt ut i garasjelegget
- Ny sprinklerservice og -kontrollavtale er inngått.
- Satt ut feller for evt å avdekke skjeggkre. Ingen skjeggkre funnet.

### Parkering og Garasje

- Det har blitt rengjort to ganger i år og en vask av plattformene på vårparten.

### Generell info til beboere

- Overgang til VIBBO som informasjonskanal til alle beboere fra styret.
- Egen facebookside for kommunikasjon beboere mellom.
- Informasjonsskriv to ganger i året i tillegg til styrets beretning

### Felles Beboertreff

- Vi fikk til et beboertreff i januar med grilling av pølser og grilling av marshmallows over bålpanne før Korona satte en stopper for noen flere sammenkomster dette året



## Saker meldt inn til OBOS som reklamasjon

- Styret har hatt gående 4 saker med OBOS dette året. Det har vært tidkrevende og styret har syns det har vært tungt å nå frem til OBOS og bli tatt på alvor.
  1. Vanninnsig i U1 og U2 i nr 25 og 21. Her har vi hatt inne Multiconsult som leverte en rapport hvor det ble antatt flere grunner til vanninnsiget og forslag til utredninger av mulige årsaker.
  2. Luftkvalitet i leiligheter. Det ble satt opp flere målere i forskjellige leiligheter og rapport konkluderte med at det muligens kan være noe å hente på å innregulere systemet på nytt. Dette vil være en meget krevende operasjon og evt feil som blir avdekket må dekkes av beboer der de er skyld i skade/mangel og byggherre der det blir avdekket at feilen skyldes reklamasjon/feil på produkt.
  3. Innglassing av balkongene. Disse ble gjennomgått av AF etter anmodning av OBOS. En rapport fra dem avviste reklamasjon, men de skulle utbedre evt feil og mangler som var meldt inn. Dette har gått tregt pga korona restriksjoner og hjemmebesøk. Styret venter fortsatt på rapport om utbedringer som har blitt foretatt.
  4. Støyproblematikk fra Konowsgate. Målinger har blitt gjort og det ble ikke funnet noen mangler på dette punktet så denne er frafalt.
  5. Kloakkluft fra sluk på takterrassene i nr 27 og 29. OBOS godtok dette som reklamasjon og det er montert en tilbakeslagsventil på strekket for takvann/overvann i etasje minus 1 i oppgang 27.
- Styret jobber derfor videre med både vanninnsig og luftkvalitet og har avtalt møte med OBOS på vårrparten 2021.

## Digitalnøkkel

- Styret har fått inn tilbud og bestilt digitalnøkkel på alle inngangsdører. Dette vil komme i 2021.

## Styret

Styret kan kontaktes på e-post [kvaernerlia@styrommet.no](mailto:kvaernerlia@styrommet.no).

## Vibbo

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

## 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

Kvæernerlia Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS.

## Renhold

Borettslaget har avtale med Fortuna Renhold om renhold av fellesarealene.



## Parkering

Hvilke andelseiere som har parkeringsplass følger av vedlegg til vedtektene. Det er 10 parkeringsplasser som ikke er knyttet opp mot leilighetene, og kan omsettes internt i borettslaget. Det følger av vedtektene hvilke disse er.

## Nøkler/skilt

Nøkler og nøkkelbrikker kan bestilles hos styret på [kvaernerlia@styrerommet.no](mailto:kvaernerlia@styrerommet.no). Oppgi navn, leilighetsnummer og nøkkelnummer (fremkommer på nøkkel/nøkkelbrikke).

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6600639. 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](mailto: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.



Kvæmerlia Borettslag

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.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 130 000.



Sak 5

## **Endringsforslag av vedtekter ihht. nye regler for utleie**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

### Korttidsutleie

I borettslag og eierseksjonssameier innføres det regler som setter begrensninger for korttidsutleie. Felles i eierseksjonsloven og borettslagsloven er at adgangen for korttidsutleie begrenses til et visst antall dager pr. år.

For borettslag blir det en absolutt begrensning på 30 dager, og det er formulert som en rett til andelseierne om å kunne leie ut i inntil 30 dager.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler å stemme for forslaget

### **Forslag til vedtak**

Fra:

"4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier."

Til:



## "4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren har rett til å overlate bruken av hele boligen i opptil 30 dager per kalenderår uten styrets godkjenning. Når totalen er passert 30 dager i et kalenderår eller leiekontrakten er på over 30 dager skal må søkes om bruksoverlatelse til styret.

Dersom korttidsutleien medfører urimelig sjenanse eller ulempe for noen kan dette følges opp som mislighold og gi grunnlag for de vanlige sanksjoner mot dette.

(2) Med styrets godkjenning for bruksoverlatelse kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første

ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike

tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,

- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i

rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller

ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68

eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig

grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier."

Videre foreslås det at tidl. punkt (2) blir punkt (3), tidl. punkt (3) blir (4) osv.



Sak 6

## Utrede mulighet for utvidelse av luftbalkonger

**Forslag fremmet av:** Sigbjørn Ekman og Annina Luterbacher

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Borettslagets samtlige bygg har fasader med små luftbalkonger med gode solforhold på formiddagen og/eller kvelden og ikke minst fantastisk utsikt. Samtidig er balkongene for små for å få reell nytte av disse. Vi mener derfor at beboere i samtlige av borettslagets bygninger vil ha stor glede av å få bygge ut sine luftbalkonger dersom de ønsker dette. Til illustrasjon av fantastiske solforhold har vi lagt ut et bilde i borettslagets facebook-gruppe som ble tatt etter kl. 19 i slutten av juli i fjor: <https://www.facebook.com/groups/1637539883213077/permalink/2568466043453785/>

Videre tror vi at en slik utvidelse av luftbalkongene ville medført en reell verdiøkning for eierne av leilighetene som velger dette. Verdiøkningen antas å overstige kostnadene for utvidelsen for den enkelte.

I lys av dette ønsker vi at styret utreder mulighetene for en utvidelse av luftbalkongene.

### Styrets innstilling

Før en eventuell søknad kan sendes til Plan- og bygningsetaten vil det måtte utarbeides skisser av f.eks en arkitekt. Dette vil påføre borettslaget kostnader, som vil falle på den enkelte beboer som har slike luftbalkonger/ønsker dette utredet.

### Forslag til vedtak

Styret skal utrede mulighetene for å utvide luftbalkongene for de som ønsker det. Styrets utredning skal inneholde informasjon om kostnader, behov for tillatelser, eventuelle betingelser som må hensyntas, prosess og forventet tidsramme for innhenting av tillatelser og selve utvidelsen. Det skal innhentes minst to tilbud fra forskjellige leverandører som inkluderer forskjellige alternativer for utvidelsen av luftbalkongene mht størrelse og utseende/rekkverk. Utseende av de utvidete luftbalkongene skal føye seg best mulig inn i byggets nåværende utseende. Det bør derfor tas utgangspunkt i eksisterende rekkverkdesign som er benyttet i Kværnerlia borettslag. Videre skal det innhentes en vurdering av verdiøkningen en slik utvidelse av luftbalkongene i snitt vil medføre per leilighet. Kostnader til denne utredningen vil dekkes av borettslaget. Utredningen skal danne grunnlag for en beslutning om en eventuell utvidelse av luftbalkongene i et fremtidig årsmøte (ordinær eller ekstraordinær)



Sak 7

### **Valg av styre**

Det skal velges styreleder for 2 år, 1 styremedlem for 2 år, 1 styremedlem for 1 år samt 2 varamedlemmer for 1 år.

### **Innstilling**

Valgkomiteen har følgende innstilling:

Styreleder: Roger Ison-Haug

Styremedlem for 2 år: Nils Kavli

Styremedlem for 1 år: Melina Edvardsen

Varamedlem: Gunn Elisabeth Aalerud Nordlie

Varamedlem: Kim Ronny Gyth

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Roger Ison-Haug**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**Nils Kavli**

**Valg av 1 Styremedlem for 1 år** Velges for 1 år

**Melina Edvardsen**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Kim Ronny Gyth**

**Gunn Elisabeth Aalerud Nordlie**



Sak 8

**Valg av delegert med varadelegert til OBOS generalforsamling**

Det skal velges delegert med varadelegert til OBOS generalforsamling for 1 år

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Roger Ison-Haug**

**Valg av 1 Varadelegert** Velges for 1 år

**Marianne Moltke-Hansen**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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