



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 449 493  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TURBINEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Nilsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                   |                   |
| Annen driftsinntekt                          |      | 9 536 234         | 9 658 518         |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>9 536 234</b>  | <b>9 658 518</b>  |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                   |                   |
| Lønnskostnad                                 |      | 258 070           | 242 220           |
| Annen driftskostnad                          |      | 7 817 597         | 6 326 449         |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>8 075 667</b>  | <b>6 568 669</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>1 460 567</b>  | <b>3 089 849</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                           |      | 7 445             | 10 529            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>7 445</b>      | <b>10 529</b>     |
| Annen finanskostnad                          |      | 1 959 480         | 2 463 426         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>1 959 480</b>  | <b>2 463 426</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-1 952 035</b> | <b>-2 452 897</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>-491 468</b>   | <b>636 952</b>    |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>-491 468</b>   | <b>636 952</b>    |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>-491 468</b>   | <b>636 952</b>    |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>-491 468</b>   | <b>636 952</b>    |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | -491 468          | 636 952           |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>-491 468</b>   | <b>636 952</b>    |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2021               | 2020               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <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    |      | 306 290 000        | 306 290 000        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 306 290 000        | 306 290 000        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                    |                    |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                  | 0                  |
| Sum anleggsmidler                          |      | 306 290 000        | 306 290 000        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                               |      |                    |                    |
| Sum varer                                  |      | 0                  | 0                  |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                    |                    |
| Andre fordringer                           |      | 324 176            | 348 006            |
| Sum fordringer                             |      | 324 176            | 348 006            |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                    |                    |
| Sum investeringer                          |      | 0                  | 0                  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 5 636 545          | 3 641 264          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 5 636 545          | 3 641 264          |
| Sum omløpsmidler                           |      | 5 960 721          | 3 989 270          |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>312 250 721</b> | <b>310 279 270</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2021               | 2020               |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Annen innskutt egenkapital        |      | 805 000            | 805 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>805 000</b>     | <b>805 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                 |      | 76 635 466         | 77 126 933         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>76 635 466</b>  | <b>77 126 933</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>77 440 466</b>  | <b>77 931 933</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0                  | 0                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 144 060 164        | 141 605 116        |
| Øvrig langsiktig gjeld            |      | 89 808 000         | 89 808 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>233 868 164</b> | <b>231 413 116</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>233 868 164</b> | <b>231 413 116</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 187 345            | 233 557            |
| Leverandørgjeld                   |      | 706 360            | 304 052            |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 48 386             | 396 612            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>942 091</b>     | <b>934 221</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>234 810 255</b> | <b>232 347 337</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>312 250 721</b> | <b>310 279 270</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 451379

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 991 449 493  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TURBINEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Nilsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 991 449 493  
TURBINEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                   |                   |
| Annen driftsinntekt                          |             | 9 536 234         | 9 658 518         |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>9 536 234</b>  | <b>9 658 518</b>  |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                   |                   |
| Lønnskostnad                                 |             | 258 070           | 242 220           |
| Annen driftskostnad                          |             | 7 817 597         | 6 326 449         |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>8 075 667</b>  | <b>6 568 669</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>1 460 567</b>  | <b>3 089 849</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt                           |             | 7 445             | 10 529            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>7 445</b>      | <b>10 529</b>     |
| Annen finanskostnad                          |             | 1 959 480         | 2 463 426         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>1 959 480</b>  | <b>2 463 426</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>-1 952 035</b> | <b>-2 452 897</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             |                   |                   |
|  |             | -491 468          | 636 952           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             |                   |                   |
|  |             | -491 468          | 636 952           |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>-491 468</b>   | <b>636 952</b>    |
| <b>Totalresultat</b>                         |             | <b>-491 468</b>   | <b>636 952</b>    |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |             | -491 468          | 636 952           |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>-491 468</b>   | <b>636 952</b>    |



Organisasjonsnr: 991 449 493  
TURBINEN BORETTSLAG

## BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u>                        | <u>Note</u> | <u>2021</u>        | <u>2020</u>        |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <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    |             |                    |                    |
| Sum varige driftsmidler                    |             | 306 290 000        | 306 290 000        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |             |                    |                    |
| Sum finansielle anleggsmidler              |             |                    |                    |
|  |             | 0                  | 0                  |
| Sum anleggsmidler                          |             | 306 290 000        | 306 290 000        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |             |                    |                    |
| <b>Varer</b>                               |             |                    |                    |
| Sum varer                                  |             | 0                  | 0                  |
| <b>Fordringer</b>                          |             |                    |                    |
| Andre fordringer                           |             |                    |                    |
| Sum fordringer                             |             | 324 176            | 348 006            |
| <b>Investeringer</b>                       |             |                    |                    |
| Sum investeringer                          |             | 0                  | 0                  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |             |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |             |                    |                    |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |             | 5 636 545          | 3 641 264          |
| Sum omløpsmidler                           |             | 5 960 721          | 3 989 270          |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |             | <b>312 250 721</b> | <b>310 279 270</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |             |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                         |             |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |             |                    |                    |
| Annen innskutt egenkapital                 |             |                    |                    |
| Sum innskutt egenkapital                   |             | 805 000            | 805 000            |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |             |                    |                    |
| Annen egenkapital                          |             | 76 635 466         | 77 126 933         |



|                                   |                    |                    |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Sum opptjent egenkapital          | 76 635 466         | 77 126 933         |
| Sum egenkapital                   | 77 440 466         | 77 931 933         |
| <b>Gjeld</b>                      |                    |                    |
| Langsiktig gjeld                  |                    |                    |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                  | 0                  |
| Annen langsiktig gjeld            |                    |                    |
| Gjeld til                         |                    |                    |
| kredittinstitusjoner              | 144 060 164        | 141 605 116        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 89 808 000         | 89 808 000         |
| Sum annen langsiktig gjeld        | 233 868 164        | 231 413 116        |
| Sum langsiktig gjeld              | 233 868 164        | 231 413 116        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| Gjeld til                         |                    |                    |
| kredittinstitusjoner              | 187 345            | 233 557            |
| Leverandørgjeld                   | 706 360            | 304 052            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 48 386             | 396 612            |
| Sum kortsiktig gjeld              | 942 091            | 934 221            |
| Sum gjeld                         | 234 810 255        | 232 347 337        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>312 250 721</b> | <b>310 279 270</b> |



Organisasjonsnr: 991 449 493  
TURBINEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Turbinen Borettslag

8. juni 2022

Selskapsnummer: 641





## Velkommen til årsmøte i Turbinen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

8. juni 2022 kl. 18:00, Oslo K, Freserveien 1, 0195 Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av styrehonorar
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Forslag til vedtektsendring
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Turbinen Borettslag**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap 2021.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av styrehonorar

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.



## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000.

Sak 4

## **Vedtektssendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektssendring i vårt borettslag:

### **Forslag til vedtak**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 5

## **Forslag til vedtektssendring**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Vedtektssendringen er kun en tydeliggjøring av eksisterende ansvar, ikke en økt vedlikeholdsplikt for andelseier. Styret erfarer at andelseiere tidvis skrur av/ ned oppvarming av andelen slik at rørene i leiligheten fryser og ødelegges. Styret har ingen påvirkningsmulighet for å påse betryggende oppvarming av andelene, og ønsker derfor å presisere i vedtektene at dette er den individuelle andelseiers ansvar, i håp om å forhindre vannlekkasjer i fremtiden.



## Forslag til vedtak

Tilføyning av ny bestemmelse punkt (9) i vedtektenes §5-1. Bestemmelsen skal lyde: (9) Andelseiers vedlikeholdsplikt inkluderer også å holde boligen tilstrekkelig oppvarmet til at det ikke oppstår skade på rør, og særlig ved langvarig fravær.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt en vara for 1 år.

Borettslaget har ingen valgkomite. Styret har funnet kandidater til styremedlemvervene. Kandidater til vervet som varamedlem finner man på selve møte.

## Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marius Brevik
- Mateusz Marek Wesolowski

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Maria Elder Larsen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nicolas R D'arrigo Kvedalen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                             |                  |
|-------------|-----------------------------|------------------|
| Leder       | Maria Elder Larsen          | Turbinveien 7    |
| Nestleder   | Nicolas R D'arrigo Kvedalen | Sinsenveien 5 B  |
| Styremedlem | Jon Øistein Johansen        | Turbinveien 7    |
| Styremedlem | Silje Risvik                | Turbinveien 11   |
| Styremedlem | Mateusz Marek Wesolowski    | Turbinveien 11   |
| Varamedlem  | Marius Brevik               | Turbinveien 11 2 |

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Maria Elder Larsen Turbinveien 7

#### Varadelegert

Nicolas R D'arrigo Kvedalen Sinsenveien 5 B

### Valgkomiteen

\*Det var ingen kandidater til valgkomiteen ved forrige ordinære generalforsamling. Styret har derfor overtatt disse oppgavene frem mot årets generalforsamling.

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Turbinen Borettslag

Borettslaget består av 161 andelsleiligheter.

Turbinen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991449493, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Turbinveien 7  
Turbinveien 9  
Turbinveien 11  
Turbinveien 13

Gårds- og bruksnummer:

236 - 212, 216, 217

Første innflytting skjedde i 2007. Tomten er på 3 566 m<sup>2</sup>.

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.

Turbinen 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 2021

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 9 536 234.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak avvik i kapitalkostnader og innkrevde felleskostnader, pga. borettslagets fire IN-lån er kapitalkostnadene til to av lånene budsjettert sammen med innkrevde felleskostnader da budsjetteringsprogrammet kun håndterer maks to IN-lån. Det var til info budsjettert med kr 2 548 632 i kapitalkostnader, og kr 5 920 368 i innkrevde felleskostnader. Avviket i innkrevde felleskostnader skyldes i hovedsak innkreving av kostnader til AMS-målere som ikke var budsjettert.

Garasjeinntekter består av leie samt salg av en garasjeplass.

Andre inntekter består i hovedsak av betaling for nøkler og utleie.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 8 075 667.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak oppgradering av heiser, ref. vedtak på generalforsamling i 2021.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 491 468 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 5 018 630 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. De disponible midlene har økt pga. låneutbetalingen til heisprosjektet som var pågående ved årsskifte.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 186 700 til ordinært samt større vedlikehold som blant annet omfatter siste del av heisprosjektet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med kr 350 000 for hele 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien for perioden 15.05.21- 14.05.22 er på kr 212 823. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Turbinen Borettslag.

### Lån

Turbinen Borettslag har seks annuitetslån i OBOS Banken, 5 med kvartalsvis forfall og 1 med månedlig forfall, til en flytende rente på 1,65 % (nominell) pr. mars 2022. Fire lån er tilrettelagt for individuell nedbetaling (98207545740, 98207545759, 98207545732, 98207545724). Ingen andelseiere har mer enn to IN-lån.

Lånenr. 98207545767 ble tatt opp i 2015 for kjøp av garasjelegget. Opprinnelig lånebeløp var kr 7 000 000 med 5 års avdragsfrihet. Lånet ned kvitteres dersom bruksrett til garasjeplass blir solgt. I 2021 ble det solgt 1 plass.

Lånenr. 98207970190 ble tatt opp i 2021 i forbindelse med vedtak på generalforsamling 2021, om oppgradering av heiser.

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2,5% fra 01.01.2022. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022. Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene "kategori 101" og Internett/ kabel-TV «kategori 147» med 3 % fra 01.01.2022. Samt at de som leier parkeringsplass i garasje fikk KPI justert leien fra 01.03.2022.



På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Turbinen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Turbinen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, 0401 Oslo, Norge  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Turbinen Borettslag

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 avvirket.

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 07. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## TURBINEN BORETTSLAG ORG.NR. 991 449 493, KUNDENR. 641

### 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<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2022 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          | <b>3 055 049</b> | <b>3 656 076</b> | <b>3 055 049</b> | <b>5 018 630</b> |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         | -491 468         | 636 952          | 712 410          | 766 230          |
| Tillegg for nye langsiktige lån            | 18 3 500 000     | 0                | 0                | 0                |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 18 -1 044 952    | -587 978         | -648 000         | -872 600         |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen            | 17 0             | -650 000         | 0                | 0                |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       | <b>1 963 580</b> | <b>-601 026</b>  | <b>64 410</b>    | <b>-106 370</b>  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>5 018 630</b> | <b>3 055 049</b> | <b>3 119 459</b> | <b>4 912 260</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |                  |                  |                  |                  |
| Omløpsmidler                               | 5 960 721        | 3 989 270        |                  |                  |
| Kortsiktig gjeld                           | -942 091         | -934 221         |                  |                  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>5 018 630</b> | <b>3 055 049</b> |                  |                  |



## TURBINEN BORETTSLAG ORG.NR. 991 449 493, KUNDENR. 641

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2021  | Regnskap<br>2020  | Budsjett<br>2021  | Budsjett<br>2022  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINTEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Kapitalkostnader                   |      | 2 494 094         | 1 608 537         | 1 352 628         | 1 315 692         |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 6 412 556         | 7 164 922         | 7 116 372         | 7 275 308         |
| Garasjer                           | 10   | 622 534           | 230 859           | 221 790           | 224 000           |
| Andre inntekter                    | 3    | 7 050             | 4 200             | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>          |      | <b>9 536 234</b>  | <b>9 008 518</b>  | <b>8 690 790</b>  | <b>8 815 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -38 070           | -22 220           | -31 020           | -31 020           |
| Styrehonorar                       | 5    | -220 000          | -220 000          | -220 000          | -220 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -8 500            | -7 795            | -10 000           | -8 000            |
| Andre honorarer                    | 5    | -50 000           | 0                 | 0                 | 0                 |
| Forretningsførerhonorar            |      | -185 650          | -181 125          | -188 400          | -193 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -51 812           | -141 967          | -25 000           | -25 000           |
| Kontingenter                       |      | -32 200           | -32 200           | -32 200           | -32 200           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -3 905 860        | -2 013 410        | -1 230 000        | -2 186 700        |
| Forsikringer                       |      | -274 614          | -388 032          | -407 500          | -223 650          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -1 144 391        | -1 130 024        | -1 138 640        | -1 171 700        |
| Garasjer                           | 10   | -35 519           | -55 598           | -221 790          | -224 000          |
| Andre anlegg                       | 11   | -213 672          | -286 701          | -425 500          | -215 000          |
| Energi/fyring                      |      | -557 066          | -734 559          | -734 559          | -350 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -696 563          | -684 276          | -705 000          | -714 000          |
| Andre driftskostnader              | 12   | -661 750          | -670 762          | -636 771          | -590 500          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-8 075 667</b> | <b>-6 568 669</b> | <b>-6 006 380</b> | <b>-6 184 770</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>      |      | <b>1 460 567</b>  | <b>2 439 849</b>  | <b>2 684 410</b>  | <b>2 630 230</b>  |
| Innbetalt andel fellesgjeld        |      | 0                 | 650 000           | 0                 | 0                 |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>1 460 567</b>  | <b>3 089 849</b>  | <b>2 684 410</b>  | <b>2 630 230</b>  |
| <b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 13   | 7 445             | 10 529            | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 14   | -1 959 480        | -2 463 426        | -1 972 000        | -1 864 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-1 952 035</b> | <b>-2 452 897</b> | <b>-1 972 000</b> | <b>-1 864 000</b> |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-491 468</b>   | <b>636 952</b>    | <b>712 410</b>    | <b>766 230</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til annen egenkapital              |      | 0                 | 636 952           |                   |                   |
| Fra annen egenkapital              |      | -491 468          | 0                 |                   |                   |



**TURBINEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 991 449 493, KUNDENR. 641**

**BALANSE**

|                                 | Note | 2021               | 2020               |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |      |                    |                    |
| Bygninger                       | 15   | 273 335 600        | 273 335 600        |
| Tomt                            |      | 32 954 400         | 32 954 400         |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |      | <b>306 290 000</b> | <b>306 290 000</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                    |                    |
| Forskuddsbetalte kostnader      |      | 299 684            | 346 622            |
| Andre kortsiktige fordringer    | 16   | 10 547             | 1 384              |
| Energiavregning                 | 20   | 13 944             | 0                  |
| Driftskonto OBOS-banken         |      | 165 876            | 318 261            |
| Driftskonto OBOS-banken II      |      | 9 969              | 19 748             |
| Sparekonto OBOS-banken          |      | 5 460 700          | 3 303 255          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>5 960 721</b>   | <b>3 989 270</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>312 250 721</b> | <b>310 279 270</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                    |                    |
| Innskutt egenkapital 161 * 5000 |      | 805 000            | 805 000            |
| Annen egenkapital               | 17   | 76 635 466         | 77 126 933         |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>77 440 466</b>  | <b>77 931 933</b>  |
| <b>GJELD</b>                    |      |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |      |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån         | 18   | 144 060 164        | 141 605 116        |
| Borettsinnskudd                 | 19   | 89 808 000         | 89 808 000         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>233 868 164</b> | <b>231 413 116</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                 |      | 706 360            | 304 052            |
| Påløpte renter                  |      | 187 345            | 175 231            |
| Påløpte avdrag                  |      | 0                  | 58 326             |
| Energiavregning                 |      | 0                  | 394 938            |
| Annen kortsiktig gjeld          | 21   | 48 386             | 1 674              |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>942 091</b>     | <b>934 221</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>312 250 721</b> | <b>310 279 270</b> |



10

Turbinen Borettslag

|               |    |             |             |
|---------------|----|-------------|-------------|
| Pantstillelse | 22 | 306 360 000 | 306 360 000 |
| Garantiansvar |    | 0           | 0           |

Oslo, 06.04.2022  
Styret i Turbinen Borettslag

Maria Elder Larsen /s/

Jon Øistein Johansen  
/s/

Silje Risvik  
/s/

Mateusz Marek Wesolowski /s/

Nicolas R D'arrigo  
Kvedalen /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 andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

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

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                       | 5 206 704        |
| Kapitalkost. lån 2                    | 960 209          |
| Kapitalkostnader lån 4                | 813 221          |
| Internett/ kabel-tv                   | 692 000          |
| AMS-målere                            | 483 000          |
| Kapitalkostnader lån 3                | 373 630          |
| Strøm el-bil                          | 30 200           |
| Reg. kapitalkost. lån 4               | 4 556            |
| Eiendomsskatt                         | 652              |
| Reg. kapitalkost. lån 3               | -23 365          |
| Kapitalkostnader på IN-lån            | 384 583          |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån   | -24 030          |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | 5 290            |
| Overført til kapitalkostnader         | -2 494 094       |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>  | <b>6 412 556</b> |

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

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Nettinnbetalinger          | 100          |
| Nøkler                     | 6 550        |
| Utleie                     | 400          |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>7 050</b> |

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

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -38 070        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-38 070</b> |

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 220 000.

Styret har også mottatt ekstraordinært honorar på kr 50 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 250, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

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

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS     |                |
| Eiendomsforvaltning AS      | -10 718        |
| Andre konsulenthonorarer    | -41 094        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b> | <b>-51 812</b> |

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

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -704 460          |
| Drift/vedlikehold VVS                | -46 879           |
| Drift/vedlikehold elektro            | -749 858          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -181 644          |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -2 041 639        |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg      | -11 247           |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -130 975          |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -29 159           |
| Egenandel forsikring                 | -10 000           |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-3 905 860</b> |

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt                 | -654              |
| Vann- og avløpsavgift         | -616 880          |
| Renovasjonsavgift             | -526 857          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-1 144 391</b> |

**NOTE: 10****GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Leieinntekter                 | 222 534        |
| Salg av 1 garasjeplass i 2021 | 400 000        |
| <b>SUM INNTEKTER GARASJER</b> | <b>622 534</b> |

**KOSTNADER GARASJER**

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Administrasjon                | -10 080        |
| Driftskostnader               | -175           |
| Vakthold                      | -3 238         |
| El-bil                        | -461           |
| Lånekostnad                   | -21 065        |
| Garasjekost                   | -500           |
| <b>SUM KOSTNADER GARASJER</b> | <b>-35 519</b> |

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| <b>SUM GARASJER</b> | <b>587 015</b> |
|---------------------|----------------|

**NOTE: 11****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Kværnerbyen drift                 | -213 672        |
| <b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b> | <b>-213 672</b> |
| <b>SUM ANDRE ANLEGG</b>           | <b>-213 672</b> |

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

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -18 727         |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -13 223         |
| Lyspærer og sikringer            | -3 505          |
| Vaktmestertjenester              | -248 901        |
| Vakthold                         | -139 715        |
| Renhold ved firmaer              | -204 390        |
| Andre fremmede tjenester         | -839            |
| Kontor- og datarekvisita         | -721            |
| Trykksaker                       | -1 930          |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -9 250          |
| Andre kontorkostnader            | -6 335          |
| Telefon, annet                   | -4 425          |
| Porto                            | -6 311          |
| Kontingenter                     | -500            |
| Bank- og kortgebyr               | -2 978          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-661 750</b> |

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

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 7 445        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>         | <b>7 445</b> |

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

|  |          |
|--|----------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -79 883  |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -817 777 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -965 499 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -82 224  |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken       | -13 966  |



|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Renter på leverandørgjeld  | -131              |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-1 959 480</b> |

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

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Kostpris 2007/2008           | 266 405 600        |
| Garasjeanlegg, kostpris 2015 | 6 930 000          |
| <b>SUM BYGNINGER</b>         | <b>273 335 600</b> |

Tomten ble kjøpt i 2007/2008. Gnr.236/bnr.212 og 216.

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

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|   |               |
|---|---------------|
| Avregningskonto IN-lån                  | 10 547        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>10 547</b> |

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

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital            | 17 289 028        |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 62 976 749        |
| Egenkapital fra IN 2020         | 650 000           |
| Reduksjon EK fra IN             | -4 280 311        |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>    | <b>76 635 466</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.

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

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12 var 1,5 %. Løpetiden er 30 år til 2038

|                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| Opprinnelig 2008                     | -13 446 000 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 2 824 150   |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 270 382     |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 4 778 770   |
| Nedbetalt i år, IN                   | 0           |
| Restgjeld til banken pr. 31.12       | -5 572 698  |

**OBOS Boligkreditt AS, lån 2**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og avdragsfritt fram til 2038

Rentesatsen pr. 31.12 var 1,5 %. Løpetid er 50 år til 2058

|                                      |             |             |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2008                     | -80 676 000 |             |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 0           |             |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 0           |             |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 21 880 662  |             |
| Nedbetalt i år, IN                   | 0           |             |
| Restgjeld til banken pr. 31.12       |             | -58 795 338 |

**OBOS Boligkreditt AS, lån 4**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12 var 1,5 %. Løpetiden er 30 år til 2038

|                                      |             |            |
|--------------------------------------|-------------|------------|
| Opprinnelig 2008                     | -16 490 000 |            |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 3 029 359   |            |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 278 329     |            |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 7 445 909   |            |
| Nedbetalt i år, IN                   | 0           |            |
| Restgjeld til banken pr. 31.12       |             | -5 736 403 |

**OBOS Boligkreditt AS, lån 3**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og avdragsfritt fram til 2038

Rentesatsen pr. 31.12 var 1,5 %. Løpetiden er 50 år til 2058

|                                      |             |             |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2008                     | -98 940 000 |             |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 0           |             |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 0           |             |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 29 521 408  |             |
| Nedbetalt i år, IN                   | 0           |             |
| Restgjeld til banken pr. 31.12       |             | -69 418 592 |

**OBOS Boligkreditt AS, lån 5**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,50 %. Løpetiden er 29 år.

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2016    | -2 795 000 |            |
| Nedbetalt tidligere | 1 261 626  |            |
| Nedbetalt i år      | 443 666    |            |
|                     |            | -1 089 708 |

**OBOS-BANKEN AS, lån 6**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,50 %. Løpetiden er 15 år.



|                                |            |            |
|--------------------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2021               | -3 500 000 |            |
| Nedbetalt tidligere            | 3 500 000  |            |
| Nedbetalt i år                 | -3 447 425 |            |
| Restgjeld til banken pr. 31.12 |            | -3 447 425 |

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-144 060 164**

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

Selskapet har 2 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                                       | OBOS Boligkreditt AS | Første avdrag er |
|-------------------|--|----------------------|------------------|
| <b>30/11-2038</b> |  |                      |                  |
|                   | <b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2038</b> |                      |                  |
|                   | <b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2038</b> |                      |                  |
| 4024              | 0  | 300                  |                  |
| 7015              | 0  | 550                  |                  |
| 4018              | 0  | 650                  |                  |
| 2018              | 0  | 750                  |                  |
| 4015              | 0  | 1 250                |                  |
| 1009              | 0  | 1 500                |                  |
| 3019              | 0  | 1 700                |                  |
| 1006              | 0  | 1 800                |                  |
| 2013              | 0  | 2 150                |                  |
| 1007, 3022        | 0  | 2 500                |                  |
| 2016, 2017        | 0  | 2 650                |                  |
| 1004, 3016, 3017  | 0  | 2 700                |                  |
| 4016              | 0  | 2 800                |                  |
| 5016, 5017        | 0  | 2 900                |                  |
| 1010              | 0  | 3 000                |                  |
| 1011              | 0  | 3 050                |                  |
| 6016              | 0  | 3 150                |                  |
| 2015, 2023        | 0  | 3 200                |                  |



|                        |      |       |
|------------------------|------|-------|
| 1003, 2019, 6013       | 0    | 3 500 |
| 7012                   | 0    | 3 600 |
| 3014, 4019             | 0    | 3 700 |
| 2014, 5022             | 0    | 3 750 |
| 3023                   | 0    | 3 800 |
| 3013, 4022, 5019, 7014 | 0    | 3 850 |
| 2012, 2020, 4023       | 0    | 3 900 |
| 3021, 3025, 4013, 4014 | 0    | 3 950 |
| 3012, 3020             | 0    | 4 000 |
| 4021, 5013             | 0    | 4 050 |
| 6018                   | 0    | 4 100 |
| 2024, 4012             | 0    | 4 150 |
| 1008, 5021             | 0    | 4 200 |
| 3015, 5020             | 0    | 4 250 |
| 6021                   | 0    | 4 550 |
|                        | 0    | 4 600 |
| 6019, 6020             | 0    | 4 650 |
| 3024                   | 0    | 4 700 |
| 7017                   | 0    | 4 800 |
| 4025, 5024             | 0    | 4 950 |
| 5025                   | 0    | 5 100 |
| 7013                   | 0    | 5 250 |
| 6017                   | 0    | 5 500 |
| 5018                   | 0    | 5 600 |
| 6024                   | 0    | 5 650 |
| 7019                   | 0    | 5 700 |
| 2004                   | 350  | 0     |
| 1001                   | 1150 | 0     |
| 3010                   | 1750 | 0     |
| 2010                   | 2700 | 0     |
| 4004                   | 2750 | 0     |
| 2011                   | 2800 | 0     |
| 5011                   | 2900 | 0     |
| 2003, 2007, 2008, 4010 | 2950 | 0     |
| 5008                   | 3000 | 0     |
| 4011                   | 3050 | 0     |
| 6011, 7010             | 3200 | 0     |
| 7009                   | 3450 | 0     |
| 2002, 3003, 3007, 3008 | 3500 | 0     |
| 2006, 7007             | 3600 | 0     |
| 2005, 3006, 4003, 4007 | 3750 | 0     |
| 3001, 5003, 5004, 5007 | 3850 | 0     |
| 2009, 3005             | 3900 | 0     |
| 6004, 6007, 6008       | 3950 | 0     |
| 3002                   | 4000 | 0     |
| 3009, 7003, 7004, 7008 | 4050 | 0     |
| 8002, 8005             | 4200 | 0     |
| 2001, 4002, 6006       | 4250 | 0     |



19

Turbinen Borettslag

|                  |      |   |
|------------------|------|---|
| 4009, 5005       | 4300 | 0 |
| 5009, 6005, 7006 | 4400 | 0 |
| 6002, 6009, 7005 | 4550 | 0 |
| 4001             | 4750 | 0 |
| 5001             | 4900 | 0 |
| 8001             | 5650 | 0 |
| 8006             | 5850 | 0 |

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2007/2008      | -89 808 000        |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-89 808 000</b> |

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -1 581 718        |
| <b>SUM INNETEKTER</b>            | <b>-1 581 718</b> |

**KOSTNADER**

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Techem               | 93 415           |
| Fjernvarme           | 1 000 124        |
| Strøm                | 502 124          |
| <b>SUM KOSTNADER</b> | <b>1 595 662</b> |

**SUM ENERGIAVREGNING****13 944**

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. 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: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Avregningskonto                   | -46 712        |
| Gebyrer                           | -1 674         |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-48 386</b> |

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd            | 89 808 000         |
| Pantelån                   | 144 060 164        |
| Beregnete IN-forpliktelser | 59 346 438         |
| <b>TOTALT</b>              | <b>293 214 602</b> |

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

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Bygninger     | 273 335 600        |
| Tomt          | 32 954 400         |
| <b>TOTALT</b> | <b>306 290 000</b> |



## Annens informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

#### Styrets arbeid i 2021/2022

Det ble avholdt 11 styremøter i perioden 2021/2022 og mange ulike saker ble behandlet av styret. Valgte styre- og varamedlemmer har deltatt aktivt i styrets arbeid.

Saker som styret har arbeidet med i 2021/2022:

#### Covid 19

Styrets arbeid har i stor grad vært preget av pandemien. Generalforsamlinger og styremøter har måtte gjennomføres digitalt, og borettslagets vanlige arrangementer som dugnad og julegrantenning har utgått.

#### Heisene

Styret har i 2021 og 2022 brukt mye tid på heisene. Det har i flere år vært mye problemer med ustabile heiser, som har ført til mye frustrasjon hos beboere, og kostnader for borettslaget. Styret vedtok derfor i 2020 å innhente kompetanse fra en uavhengig konsulent. Konsulentfirmaet Move Consultancy tok derfor en nøye gjennomgang av gjennomført vedlikehold og nåværende teknisk stand, og konkluderte med at de trenger oppgradering/utskiftning. Etter vedtak på generalforsamling 2021 ble arbeidet igangsatt, og arbeid på alle fire heisene er utført. Stort sett alt elektriske, samt indre dører, ble skiftet ut. Arbeidet var ikke i det originale budsjettet og er grunnen til at borettslagets årsregnskap viser underskudd for 2021. Etter utført arbeid har styret merket en markant nedgang i heisstanser i borettslaget.

#### AMS-målere

Etter at AMS-målere ble lovpålagt i 2018 har styret hatt en sak hos netteier Elvia vedrørende dispensasjon for borettslaget. Søknaden om dispensasjon ble begrunnet med at borettslaget ikke har plass til AMS-målere, og byttet ville derfor medføre ombygging av oppgangene og en enorm kostnad for borettslaget. I 2020 ble dispensasjonssøknaden avslått, og borettslaget fikk påbud om å installere AMS-målere. Borettslaget søkte da om at Elvia skulle dekke deler av kostnaden, og fikk godkjent. Kostnaden for borettslaget ble derfor kr 3000 per andel, og oppgraderingen ble gjennomført i mai og juni 2021. Etter avvikling av fellesmåling av strøm, og utskiftning av alle målerne, kan hver enkelt beboere velge strømleverandør selv, som ikke har vært mulig tidligere.

#### Varmepumpe

Borettslaget har en varmpumpe som det ble avdekket ikke fungerte optimalt. I 2021 ble varmpumpen reparert, som har ført til vesentlige besparelser på oppvarmingskostnadene i borettslaget. Besparelsen er fordelt ut på alle andelseierne og trukket fra i energiavregningen.

#### Takrenner

Etter tidvis problemer med lekkasjer fra takrennene er det i 2021 gjennomført en omfattende gjennomgang og vedlikehold av takrennene og flere taknedløp er byttet. Rustne og ødelagte luffehatter på tak er byttet.

#### Bakgården

Etter mye utsettelse på grunn av vannlekkasjer er planlagt oppgradering av bakgården utført. Den gamle og slitne husken med tilhørende sandkasse er fjernet, og det er lagt



steinheller og kjøpt et stort piknikbord, og installert en ny huske. I forbindelse med arbeidet ble det også installert en juletrifot og sanden i den andre sandkassen ble oppfrisket.

### **Overtagelse av fellesarealene i Kværnerbyen**

OBOS varslet samtlige styrer i Kværnerbyen at eierskap og drift av fellesarealene i Kværnerbyen skulle overføres fra Obos til styrene fra 01.01.2021. Det er stiftet et sameie som eies av boligselskapene og næringseiendommene i fellesskap. Styrene har jobbet tett med OBOS for å komme til enighet om vedtekter, budsjetter og styringsstruktur av det nye sameiet. Per våren 2022 er driften overført, mens eierskapet avventer en delesak OBOS har hos kommunen. Sameiet har fått navnet Kværnerbyen Utomhussameie og styres av tre representanter fra boligselskapene og to fra næringseiendommene.

### **Styret**

Styret e-post er [styret@turbin1.no](mailto:styret@turbin1.no), og borettslaget har postkasse ved innkjøringen til parkeringshuset. Styret har kontor i Turbinveien 28.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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**

Turbinen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Eiendomsdrift AS.

Vaktmestertjenesten tar ikke private oppdrag.

### **Securitas**

Borettslaget er tilsluttet løpende avtale om felles vakthold i Kværnerbyen som er inngått med Securitas AS.

Vi minner om at borettslaget gjennom denne avtalen er knyttet til Securitas' Bomiljøttjeneste.

Ring vekteren fra Securitas når du føler deg utrygg eller ser/hører unormal adferd. Vekteren er der for din skyld – og det koster deg ingen ting! Telefonnummeret er 22 97 10 70.

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

### **Parkering**

Borettslaget kjøpte høsten 2015 garasjeanlegget fra Oslogarasjene. Det er totalt 34 p-plasser for bil og 2 p-plasser for MC.

Leieinntekter er tenkt å skulle dekke garasjeanleggets drifts- og kapitalkostnader. Det føres eget underregnskap for garasjeanlegget.



De som ønsker plass kan ta kontakt med styret: [styret@turbin1.no](mailto:styret@turbin1.no). Ved salg/ending av leietaker for garasje plass må OBOS underrettes på [obospost@obos.no](mailto:obospost@obos.no) og melding må også gå til styret på [styret@turbin1.no](mailto:styret@turbin1.no). Det påløper et eierskiftegebyr som belastes kjøper/ny leietaker. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som har bruksrett til garasje plass. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1).

### Postkasser

Skilt til postkasse leveres av styret ved innflytting. Ønskes andre navn på skiltet ta kontakt med styret.

### Postkassenøkkel

Det er ikke lenger mulig å bestille nye nøkler til postkassa, så styret anbefaler alle om å ta kopi av nøkkelen slik at du har en i reserve hvis du mister nøkkelen. Vi gjør oppmerksom på at styret ikke har en masternøkkel til postkassene, så hvis du mister nøkkel og ikke har en ekstra, må du kontakte låsesmed for å borre opp låsen og skifte den for egen regning.

### Nøkler

Nøkkelbrikke til blokkenes inngangsdører og låsen til garasjeporten bestilles av styret. Pris kr 350,- pr. nøkkelbrikke forskuddsbetales via OBOS sin betalingsløsning. Nøkkel til leilighetens inngangsdør kan kjøpes hos hvilken som helst låsesmed.

Nøkkel til målerskapene for strøm og varmt vann er merket OLU og ble utlevert til andelseier da leiligheten var ny. Nøkkelen er en standardnøkkel og kan kjøpes hos låsesmed.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt - etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholds erklæring - så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Søknad skal leveres styret FØR husdyret anskaffes.

Velger man å bo i ett borettslag må man også være villig til følge de lover og regler som er vedtatt av generalforsamlingen, det vil si deg og meg, og vi minner i den anledning spesielt om Husordensreglene § 4 Dyrehold, punkt 3 "Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser" og gjør oppmerksom på at borettslagets gårdsrom defineres som lekeplass for småbarna i borettslaget.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7869236. 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 **01.06 og 01.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

## **Garantert betaling av felleskostnader**

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

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

## **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.

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Turbinen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



## Fjernvarme

Turbinen Borettslag får levert fjernvarme fra Fortum Oslo Varme.

## Fellesmåling av varmt vann og oppvarming (radiator)

Techem Norge A/S erengasjert til å foreta avregningen av varmt vann og oppvarming (radiator). Ved salg av leiligheten eller ved eierskifte må vannmålere og måler til oppvarming avleses og eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut. Skjema fås ved å gå inn på Techem sine hjemmesider under fanen beboer:  
<https://www.techem.no/beboer/eierskifteskjema.html>.

Eierskifteskjemaet fylles ut på overtagelsen og sendes inn til Techem på mail: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no). Spørsmål utover dette rettes direkte til Techem på mail: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no) eller pr tlf: 22 02 14 59 (hverdager 09-14).

Oversikt over eget forbruk kan den enkelte andelseier finne på beboerportalen [www.techem.no/beboerportal](http://www.techem.no/beboerportal). Når eierskiftet er registrert, vil ny eier motta mail med aktiveringskode (så lenge mailadresse er oppgitt) for så å kunne registrere seg som bruker.

NB! Borettslaget gikk sommeren 2021 over fra fellesmåling av strøm til individuell måling av strøm. Det vil si at kategori for akonto strøm ble fjernet fra husleiegiro fra og med august 2021 og alle andelseiere får nå egne månedlige fakturaer for strømforbruk og nettleie. Som følge av dette avregnes ikke strøm lenger.

## Energimerking

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| 2021        | Oppgradering av heiser<br>Overgang til AMS-målere | Startet i 2021, ferdigstilles i 2022  |
| 2020        | Oppussing av oppganger                            |   |
| 2018 - 2019 | Spyling av avløpsrør                              | Startet i 2018, ferdigstilles i 2019  |
| 2017        | Byttet låssystem. La om til fibernett.            |   |
| 2016        | Utskiftning av varmtvannsmålere                   | Utskiftning av målere til forbruk av varmtvann.   |
| 2016        | Utskiftning av luftepotter                        | Automatiske luftepotter skiftet til manuelle i alle andeler.  |
| 2014        | Høytrykkspyling, maling, lysarmatur               | Høytrykkspyling av avløpsrør (gjøres hvert 5. år)<br>Maling av fasade<br>Utskiftning av håndløperne<br>Oppstart utskiftning av lysarmatur til sensorstyrte LED-lamper |



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 8.06.22

**Selskapsnummer:** 641 **Selskapsnavn:** Turbinen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.