



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 209 272
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DALSBERGSTIEN 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Andreas sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 992 016	3 225 543
Sum inntekter		2 992 016	3 225 543
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	91 280
Annen driftskostnad		1 341 213	1 498 145
Sum kostnader		1 429 293	1 589 425
Driftsresultat		1 562 723	1 636 118
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 833	24 940
Sum finansinntekter		23 833	24 940
Annen finanskostnad		567 637	708 981
Sum finanskostnader		567 637	708 981
Netto finans		-543 804	-684 041
Ordinært resultat før skattekostnad		1 018 919	952 077
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 018 919	952 077
Årsresultat		1 018 919	952 077
Totalresultat		1 018 919	952 077
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 018 919	952 077
Sum overføringer og disponeringer		1 018 919	952 077



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		70 590 100	70 590 100
Sum varige driftsmidler		70 590 100	70 590 100
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		70 590 100	70 590 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		79 596	551 986
Sum fordringer		79 596	551 986
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 265 211	643 963
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 265 211	643 963
Sum omløpsmidler		1 344 807	1 195 949
SUM EIENDELER		71 934 907	71 786 049

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		250 000	250 000
Sum innskutt egenkapital		250 000	250 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 252 773	21 233 855
Sum opptjent egenkapital		22 252 773	21 233 855
Sum egenkapital		22 502 773	21 483 855
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 903 734	26 630 146
Øvrig langsiktig gjeld		23 235 900	23 235 900
Sum annen langsiktig gjeld		49 139 634	49 866 046
Sum langsiktig gjeld		49 139 634	49 866 046
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 548	4 231
Leverandørgjeld		102 186	420 188
Annen kortsiktig gjeld		187 766	11 729
Sum kortsiktig gjeld		292 500	436 149
Sum gjeld		49 432 134	50 302 195
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 934 907	71 786 049



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446722

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 209 272
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DALSBERGSTIEN 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Andreas sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 989 209 272
DALSBERGSTIEN 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 992 016	3 225 543
Sum inntekter		2 992 016	3 225 543
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	91 280
Annen driftskostnad		1 341 213	1 498 145
Sum kostnader		1 429 293	1 589 425
Driftsresultat		1 562 723	1 636 118
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 833	24 940
Sum finansinntekter		23 833	24 940
Annen finanskostnad		567 637	708 981
Sum finanskostnader		567 637	708 981
Netto finans		-543 804	-684 041
Ordinært resultat før skattekostnad		1 018 919	952 077
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 018 919	952 077
Årsresultat		1 018 919	952 077
Totalresultat		1 018 919	952 077
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 018 919	952 077
Sum overføringer og disponeringer		1 018 919	952 077



Organisasjonsnr: 989 209 272
DALSBERGSTIEN 3 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		70 590 100	70 590 100
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		70 590 100	70 590 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		79 596	551 986
Sum fordringer		79 596	551 986
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 265 211	643 963
Sum omløpsmidler		1 344 807	1 195 949
SUM EIENDELER		71 934 907	71 786 049
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		250 000	250 000
Sum innskutt egenkapital		250 000	250 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 252 773	21 233 855



Sum opptjent egenkapital	22 252 773	21 233 855
Sum egenkapital	22 502 773	21 483 855
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	25 903 734	26 630 146
Øvrig langsiktig gjeld	23 235 900	23 235 900
Sum annen langsiktig gjeld	49 139 634	49 866 046
Sum langsiktig gjeld	49 139 634	49 866 046
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 548	4 231
Leverandørgjeld	102 186	420 188
Annen kortsiktig gjeld	187 766	11 729
Sum kortsiktig gjeld	292 500	436 149
Sum gjeld	49 432 134	50 302 195
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	71 934 907	71 786 049



Organisasjonsnr: 989 209 272
DALSBERGSTIEN 3 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Dalsbergstien 3 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 18. mai - 21. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Dalsbergstien 3 Borettslag. Avstemningen åpner 18. mai kl. 09:00 og lukker 21. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5960>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorar
5. Kjøp av nåværende fellesareal i korridor som ligger til vegg mot leilighet 311
6. Vinduer ut mot Dalsbergstien, boder i kjelleren.
7. Nedjustering av prisen på vask og tørk fra 20 NOK til 15 NOK.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Dalsbergstien 3 Borettslag

Bente Seljordslia

Andrea Gjendem Brændvik

Hanne Hochlin

Daniella Johansen



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

Andrea Gjendem Brændvik og Hanne Hochlin er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning årsregnskapet
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5960 Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bente Seljordslia	Dalsbergstien 3
Styremedlem	Andrea Gjendem Brændvik	Dalsbergstien 3
Styremedlem	Hanne Hochlin	Dalsbergstien 3
Styremedlem	Daniella Johansen	Dalsbergstien 3

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

Generelle opplysninger om Dalsbergstien 3 Borettslag

Borettslaget består av 50 andelsleiligheter.

Dalsbergstien 3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989209272, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Dalsbergstien 3

Gårds- og bruksnummer :

217 81

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.

Dalsbergstien 3 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 BDO AS.



Styrets arbeid 2020/2021

Det har vært også dette året, et travelt år for styret. Det har vært avviklet fem styremøter, et møte ute i bakgården, og fire digitale møter. I tillegg har det vært hyppig og kontinuerlig kommunikasjon mellom styret, via epost, SMS, og telefon, gjennom hele året.

Kommunikasjon til eiere og leietakere har vært digitalt, enten via fellesinformasjon eller enkeltinformasjon. Styrearbeidet har vært preget av pandemisituasjonen, og det har derfor vært et tungt og annerledes år. Styret har hatt smittevern i fokus. Likevel mener styret at arbeidet som er pålagt et styre, har vært godt ivaretatt, til tross for dette. Det har vært mange henvendelser. Styret har kontinuerlig vært tilgjengelig, enten digitalt, eller per telefon. Styrets medlemmer har jevnlig gått befaringer i bygget.

Styret har dette året bestått av Hanne Hochlin, Daniella Johansen, Andrea Gjendem Brændvik og Bente Seljordslia.

Lisa Nerbøvik Holand, OBOS, var vår rådgiver første halvår. Ny rådgiver ble tildelt oss, og hun heter Camilla Skui.

Styret har dette året fortsatt søkelys på HMS arbeid, og særlig med henblikk på brannvern. Det gås årlig befaring med vår samarbeidspartner, og ny befaring er berammet til 20. mai. 2021.

Hoveddør har blitt reparert og har hatt tilsyn flere ganger i året som er gått, og styret har ikke foreløpig kunnet se muligheter til å få skiftet den ut enda, pga økonomi. Døren er slitt, men mye av grunnen til at det blir tekniske problemer med døren, er at eiere og eller leietakere, blokkerer teknikken med å sette døren åpen ved f.eks. flytting/oppussing. Det har vært sendt ut reaksjoner fra styret ved flere anledninger, men dette blir ikke tatt på alvor av alle.

Det har vært gjennomført service og reparasjoner på ventilasjonsanlegg og tørketromler. Det er utført service på nye vaskemaskiner. Styret har fortsatt ikke helt oversikt over hvor mange boenheter som har kjøkkenventilator med motor. Flere leiligheter har byttet eier, og det foregår en del oppussing. Det er sendt ut gjentatte meldinger om at de som har eller bytter til motoriserte vifter, det, må bytte dem ut til ventilatorer som harmonerer med det ventilasjonssystemet som vi har – balansert ventilasjon. Styret antar at alle som pusser opp tar dette på dette på alvor, slik at Borettslaget unngår store utgifter med hovedmotorene som driver systemet. Det har vært vurdert å belaste eiere som ikke tar dette på alvor å dekke utgifter ved reparasjon av ventilasjonssystemet, hvis årsaken skyldes at det er motoriserte vifter folk setter inn. Reparasjon kan koste opp mot 100.000.- kr. Diskusjonen rundt dette overføres til neste styre.

Det arbeides fortsatt med saker som gjelder utleie. Dette er et tidkrevende arbeid, og det oppdages også at det leies ut, uten å søke godkjenning. Arbeidet med dette videreføres til neste styre. Det skal brukes skjema fra OBOS til søknad om utleie, og sendes til vår Hotmailadresse. Det henvises til vårt reglement om utleie.

Når det gjelder boder, har vi nå fått løst det meste av det som har vært komplisert. Det gjenstår en del vedlikeholdsarbeid i kjelleren, og overlater videre arbeid med dette til neste styreperiode.



Det har også dette året vært mange henvendelser og fortløpende enkeltsaker. De fleste har blitt behandlet og løst. Det har vært mange boenheter som har skiftet eier i løpet av året, så det har vært flere henvendelser fra eiendomsめglere i forbindelse med dette.

Det er foretatt strømvlesning, og avregning blir gjort.

Vi sliter fortsatt med at det settes igjen søppel i korridorer og der det ellers måtte passe. Dette er kostbart for oss, og det vurderes fortsatt å iverksette ytterligere tiltak, slik at vi får kostnader ned, og i beste fall at enhver tar ansvar og bringer søppel etc. til gjenbruksstasjon som er i nærheten. Vedtak om ytterligere sanksjoner/tiltak videreføres til neste styre.

Det har ikke vært vannskader dette året, men det var en leilighet som antydte at det kunne være antydning til frost i vannrør. Dette ble heldigvis ikke noe problem.

Det har vært uønskede hendelser som gjelder takvinduer i 5. etasje. Det gjenstår arbeid rundt et av dem, og neste styre får oppgaven å slutføre dette.

Det har vært et rolig år i bygget i forhold til bråk og annet støy, men det har vært henvendelser, og egne observasjoner at det lukter i fellesrom og av og til via ventilasjon lukt fra nytelsesmidler som ikke er legale. Dette er svært ubehagelig, og det bes om at de eller dem som nyter dette, tar hensyn og passer på at naboer ikke opplever denne lukten.

Borettslaget har dette året vært plaget med tyverier både fra korridor utenfor leilighetsdører og fra vaskeriet. Dette er svært ubehagelig, og føles utrygt. Det er å håpe at vi ikke har tyver i hus, og når det er sagt, henstilles det til ikke å slippe inn noen når sen selv låser deg inn, eller lukker opp for folk en ikke kjenner.

En nabogård har fått to avslag på sin byggesøknad, og denne saken må videre følges videre opp av neste styre.

Det er ikke meldt om flere tilfeller av skadedyr.

Ikke alle eiere er tilgjengelig på Vibbo eller via sin e-post. Det oppfordres til alle eiere å gjøre seg tilgjengelig digitalt. Det er tidsbesparende og økonomisk.

Vaskekort valideres etter samme rutine som før. Stopp Tagging har fortsatt oppdrag hos oss.

Vi har fortsatt avtale med VBR Norge som tar seg av vaktmestertjenesten og renhold. Det ble juletre i bakgården også i 2020.

Når det gjelder regnskap og budsjett kommer det som eget vedlegg til innkalling til åres generalforsamling.

Det er ikke planlagt fra sittende styre til neste års styre, merarbeid eller store saker, men gjør oppmerksom på, at til årets generalforsamling er kommet inn en sak som kan gi økte utgifter. Denne saken foreslås utført innen eget budsjett.

Oslo, 15.04.21

Bente Seljordslia, styreleder Dalsbergstien 3 Borettslag, /sign/



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 2 992 016.

Dette er kr 1 102 016 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalkostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 429 293.

Dette er kr 121 437 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 1 018 919 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 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 018 919.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 052 307 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 180 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert økt med kr 11 218. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Dalsbergstien 3 Borettslag.

Lån

Dalsbergstien 3 Borettslag har to lån i OBOS-banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 1,7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Dalsbergstien 3 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Dalsbergstien 3 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



DALSBERGSTIEN 3 BORETTSLAG ORG.NR. 989 209 272, KUNDENR. 5960

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		759 801	473 520	759 801	1 052 307
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 018 919	952 077	334 270	1 109 602
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-726 412	-665 797	0	-782 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		292 507	286 280	334 270	327 602
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 052 307	759 800	1 094 071	1 379 909
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 344 807	1 195 949		
Kortsiktig gjeld		-292 501	-436 149		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 052 306	759 800		



DALSBERGSTIEN 3 BORETTSLAG ORG.NR. 989 209 272, KUNDENR. 5960

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 294 049	1 374 499	0	1 241 544
Innkrevde felleskostnader	2	1 656 444	1 656 444	1 860 000	1 860 456
Andre inntekter	3	41 523	194 600	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 992 016	3 225 543	1 890 000	3 132 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 080	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 566	-8 678	-7 500	-8 700
Forretningsførerhonorar		-87 248	-84 790	-88 400	-88 600
Konsulenthonorar	7	-19 818	-26 730	-25 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-270 779	-219 242	-192 000	-180 000
Forsikringer		-192 997	-182 820	-190 500	-201 718
Kommunale avgifter	9	-198 714	-184 393	-200 000	-200 800
Energi/fyring		-63 363	-323 546	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-271 860	-266 976	-277 000	-277 000
Andre driftskostnader	10	-228 869	-200 969	-229 050	-238 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 429 293	-1 589 425	-1 550 730	-1 556 398
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 562 723	1 636 118	339 270	1 575 602
DRIFTSRESULTAT		1 562 723	1 636 118	339 270	1 575 602
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 833	24 940	0	0
Finanskostnader	12	-567 637	-708 981	-5 000	-466 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-543 804	-684 041	-5 000	-466 000
ÅRSRESULTAT		1 018 919	952 077	334 270	1 109 602
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 018 919	952 077		



DALSBERGSTIEN 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 989 209 272, KUNDENR. 5960

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	62 090 100	62 090 100
Tomt		8 500 000	8 500 000
SUM ANLEGGSMIDLER		70 590 100	70 590 100
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 796	38 226
Forskuddsbetalte kostnader		69 120	409 015
Andre kortsiktige fordringer	14	2 680	7 879
Energiavregning	18	0	96 866
Driftskonto OBOS-banken		1 265 210	643 962
Sparekonto OBOS-banken		1	1
SUM OMLØPSMIDLER		1 344 807	1 195 949
SUM EIENDELER		71 934 908	71 786 049
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 50 * 5000		250 000	250 000
Annen egenkapital	15	22 252 773	21 233 855
SUM EGENKAPITAL		22 502 773	21 483 855
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	25 903 734	26 630 146
Borettsinnskudd	17	23 235 900	23 235 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		49 139 634	49 866 046
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 640	11 729
Leverandørgjeld		102 186	420 189
Påløpte renter		2 548	4 231
Energiavregning	18	79 216	0
Annen kortsiktig gjeld	19	43 911	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		292 501	436 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 934 908	71 786 049



10

Dalsbergstien 3 Borettslag

Pantstillelse	20	75 010 000	75 010 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2021

Styret i Dalsbergstien 3 Borettslag

Bente Seljordslia /s/

Andrea Gjendem Brændvik /s/

Hanne Hochlin /s/

Daniella Johansen /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 inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres



via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 656 444
Kapitalkostnader på IN-lån	1 125 726
Kapitalkostnader på IN-lån 2	183 485
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-13 735
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-1 427
Overført til kapitalkostnader	-1 294 049
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 656 444

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger, vaskeri	41 380
Korrigeringer på reskontro	143
SUM ANDRE INNTEKTER	41 523

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 080

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: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 566.

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

OBOS Prosjekt AS	-910
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 908
SUM KONSULENTHONORAR	-19 818

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-117 414
Drift/vedlikehold VVS	-1 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 647
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-114 253
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 215
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-270 779

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-109 253
Renovasjonsavgift	-89 461
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-198 714

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-375
Lyspærer og sikringer	-14 800
Vaktmestertjenester	-109 240
Renhold ved firmaer	-96 002
Andre fremmede tjenester	-164
Trykksaker	-1 213
Porto	-1 057
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 905
Velferdskostnader	-1 063
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-228 869

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	267
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	936
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 630
SUM FINANSINNTEKTER	23 833

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-76 905
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-490 732
SUM FINANSKOSTNADER	-567 637

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006	62 090 100
SUM BYGNINGER	62 090 100

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.217/bnr.81

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	2 680
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 680

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 692 773
Egenkapital fra IN tidligere år	14 282 067
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-4 722 067
SUM ANNEN EGENKAPITAL	22 252 773

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12: 1,8 %, løpetid 35 år	
Opprinnelig, 2010	-47 774 100
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 452 182
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	621 259
Nedbetalt tidligere, IN	14 282 067
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-22 418 592



OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Renter 31.12: 1,8 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2015	-4 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	409 705
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	105 153
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-3 485 142

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-25 903 734**

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-23 235 900
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-23 235 900**

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-203 532
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER **-203 532**

KOSTNADER

Strøm	90 813
-------	--------

SUM KOSTNADER **90 813**

SUM ENERGIAVREGNING 2020 **-112 719**

Uoppgjort avregning 2019 (oppgjør skjer i 2021)	33 503
---	--------

SUM ENERGIAVREGNING **-79 216**

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	-43 911
-------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-43 911**

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 235 900
Pantelån	25 903 734
Bregnede IN-forpliktelse	9 560 000
TOTALT	58 699 634

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

Bygninger	62 090 100
Tomt	8 500 000
TOTALT	70 590 100



Annens informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Dalsbergstien 3 Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med VBR Norge som kan kontaktes på telefon 45 45 54 54.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med VBR Norge om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79940187. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.



Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleislån. 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

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



Sak 4

Fastsettelse av honorar

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er økende arbeidsmengde og styret bruker blant annet egne telefoner, data, skrivere, papir etc. i sitt arbeid. Styrets forslag er derfor å styrehonorar økes fra 80.000.- til 100.000.-

Styrets innstilling

At det vedtas

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000



Sak 5

Kjøp av nåværende fellesareal i korridor som ligger til vegg mot leilighet 311

Forslag fremmet av: Magnus Sørli

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Se vedlagt saksbeskrivelse fra forslagsstiller.

Stem på ett av de to forslagene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for at saken utsettes, da saken har kommet sent inn før frist, som vanskeligjør styret til å utføre godt nok forarbeid. Selv om saken meldes inn som om det ikke skulle være noe problematisk. Må styret av hensyn til alle eiere i Borettslaget å kvalitetssikre at dette er mulig i forhold til HMS, bygningsmessige forhold, evt fasadeendring, kostnad etc.

Forslag til vedtak 1

Det vedtas at sameiet gir eier av seksjon 311 retten til å kjøpe opp

leilighetens beskrevde tilstøtende ubenyttede areal, og dermed kan inngå kontraktsforhandling med styret direkte

Forslag til vedtak 2

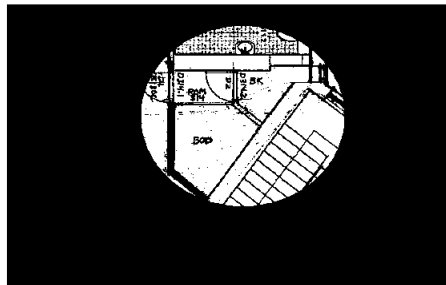
Saken utsettes og fremlegges på et senere tidspunkt da ytterligere undersøkelser og informasjon må innhentes.

Vedlegg

1. SAK-Utvidelse-av-bruksenheter (3).pdf

**Sak: Utvidelse av eksisterende bruksenhet 311
(kjøp av ubenyttet område av fellesareal i 3. etage)**

Det er i 3. etage et ubenyttet areal tilknyttet korridor på ca 5 kvm. Dette arealet var planlagt bygget som bod i følge byggetegningene hos plan og bygningsetaten fra bruksendringen av bygget i 2005. Boden ble aldri bygget. Undertegnede ønsker å kjøpe opp arealet for sammenslåing med leilighet 311.



Arealets egenskaper dikterer ifølge forskrift at det ikke vil kunne defineres som varig oppholdsrom selv om det tilknyttes leiligheten, men det vil like så ha en bruksverdi tilknyttet min boenhet på beskjedne 21 kvm. Jeg har vært i kontakt med byggingeniør og branningeniør som har befart området, og ikke ser noen forskriftsmessige utfordringer med bruksendringen.

“Som diskutert, innebærer planen å utvide boenheten til det anviste området på tegning. Hver boenhet, og felles korridor skal normalt være egne brannceller. Siden området du ønsket å utvide boenheten din idag står åpent mot felles korridor, innebærer dette behov for at du etablerer et nytt brannskille mot korridoren, slik at brannskillet rundt boenheten din opprettholdes. Basert på antall etasjer, skal brannskillet ha min. brannmtostand EI 60., typisk dobbel gips-konstruksjon med mineralull i kjernen.

Jeg kan ikke se at det beskrevne tiltaket ditt berører øvrige deler av brannsikkerheten for bygget utover dette. Si ifra om du skulle trenger noe ytterligere.

Mvh Jon Arild Westlund-Storm
Branningeniør”

Jeg ønsker derfor å spørre generalforsamlingen om retten til å få kjøpe dette arealet av sameiet, for en sum som sameiet fritt vil kunne disponere til ønskede tiltak (som for eksempel å pusse opp trapperom el.)
- Forslaget krever 2/3-dels flertall i generalforsamling ihht. Lov om burettslag av 6. juni 2003.

Formulering: “Det vedtas(/vedtas ikke), at sameiet gir eier av seksjon 311 retten til å kjøpe opp leilighetens beskrevde tilstøtende ubenyttede areal, og dermed kan inngå kontraktsforhandling med styret direkte”.

NB: Undertegnede bærer alle kostnader og risiko tilknyttet utvidelsen.

Endringen vil også ha en liten, men positiv effekt på sum fellesutgifter for resterende enheter i sameiet, da brøken kan endres til undertegnedes disfavør grunnet arealendringen ved ferdigstilling.

Mvh Magnus Sørli
Tlf: 473 88 888
magnus.sorlie@gmail.com



Sak 6

Vinduer ut mot Dalsbergstien, boder i kjelleren.

Forslag fremmet av: Synnøve Taklo

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Disse vinduene er utette, uisolerte, og det kommer støv inn fra gaten, som forurenses kjelleren. Problemet er belyst fra 2018.

Styrets innstilling

Styret er kjent med problemet og har måttet utsette dette en stund pga økonomi. Styret vil i neste styreperiode sette dette på dagsorden, gjøre undersøkelser, hente inn anbud. Kostnad: Tas av eget budsjett. Styret anbefaler generalforsamlingen at dette vedtas.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas



Sak 7

Nedjustering av prisen på vask og tørk fra 20 NOK til 15 NOK.

Forslag fremmet av: Christer Smital

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Basert på informasjon artikkelen koster en vask svært lite. Vi snakker om maks 3,- for en vask og maks 4,- for en tørk = Totalt 7 NOK. Kostnaden er nå 40,- totalt for vask og tørk. Noe jeg mener er unødvendig dyrt. For 2 vask og tørk i uka er det 4160 NOK i året. Noen har sikkert enda flere vask i uka enn det og.

Det går sikkert litt til service og nye maskiner. Men jeg mener den høye prisen gjør at denne inntjeningen er skjev i forhold til hva det koster å drifte det. Og at dette er et område som det ikke bør tjenes penger på.

Et ønske er å legge frem vask og tørk-regnskapet for analyse og se om det lar seg gjøre å sette ned prisen.

Artikkel der refereres til:

<https://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/okonomi/hva-koster-det-a-bruke-vaskemaskinen-na>

Styrets innstilling

Før pris på vask, og tørk justeres ned, må det utføres en mer nøyaktig kostnadsoversikt. I saksinformasjonen som er gitt av forslagstiller henviser tallene til en artikkel fra ca 2017. Borettslaget har måttet investere i nye maskiner, da de gamle var utslitt. Det er ikke på langt nær alle som benytter vaskeriet, men alle i Borettslaget har tilgang. Pris på vask og tørk, er ikke ledende priser i forhold til andre borettslag, sameier, eller andre vaskerier. Det bes om at forslag til vedtak i generalforsamlingen er, at styret må gjøre en kostnadsoversikt, og i samråd med rådgiver sin anbefaling, samt at generalforsamlingen gir styret mandat til å sette ned pris, hvis det er mulig uten negativt budsjett, eller at prisen blir stående slik den er.

Forslag til vedtak

Styret gjør en kostnadsoversikt i samråd med rådgiver sin anbefaling, samt at generalforsamlingen gir styret mandat til å sette ned pris, hvis det er mulig uten negativt budsjett, eller at prisen blir stående slik den er.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Følgende stiller til valg til styre 2021/2022:

Disse fire stiller til styremedlemsverv:

- Daniella Johansen
- Kenneth Endresplass
- Magnus Sørлие

Hun stiller opp til styrelederverv. (ingen andre har meldt seg, til tross for oppfordringer):

- Bente Seljordslia

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Bente Seljordslia

Valg av 3 Styremedlem Velges for 1 år

Daniella Johansen

Kenneth Endresplass

Magnus Sørлие



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
E-post: oef@obos.no

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