



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 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:	Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.06.2021

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, 19.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 658 518	9 814 336
Sum inntekter		9 658 518	9 814 336
Kostnader			
Lønnskostnad		242 220	247 506
Annen driftskostnad		6 326 449	5 063 621
Sum kostnader		6 568 669	5 311 127
Driftsresultat		3 089 849	4 503 209
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 529	20 756
Sum finansinntekter		10 529	20 756
Annen finanskostnad		2 463 426	3 003 340
Sum finanskostnader		2 463 426	3 003 340
Netto finans		-2 452 897	-2 982 584
Ordinært resultat før skattekostnad		636 952	1 520 625
Ordinært resultat etter skattekostnad		636 952	1 520 625
Årsresultat		636 952	1 520 625
Totalresultat		636 952	1 520 625
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		636 952	1 520 625
Sum overføringer og disponeringer		636 952	1 520 625



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		306 290 000	306 290 000
Sum varige driftsmidler		306 290 000	306 290 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		306 290 000	306 290 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		348 006	1 791 380
Sum fordringer		348 006	1 791 380
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 641 264	2 706 308
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 641 264	2 706 308
Sum omløpsmidler		3 989 270	4 497 688
SUM EIENDELER		310 279 270	310 787 688

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		805 000	805 000
Sum innskutt egenkapital		805 000	805 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		77 126 933	76 489 982
Sum opptjent egenkapital		77 126 933	76 489 982
Sum egenkapital		77 931 933	77 294 982
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		141 605 116	142 843 094
Øvrig langsiktig gjeld		89 808 000	89 808 000
Sum annen langsiktig gjeld		231 413 116	232 651 094
Sum langsiktig gjeld		231 413 116	232 651 094
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		233 557	336 212
Leverandørgjeld		304 052	505 400
Annen kortsiktig gjeld		396 612	
Sum kortsiktig gjeld		934 221	841 612
Sum gjeld		232 347 337	233 492 706
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		310 279 270	310 787 688



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459009

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 991 449 493
TURBINEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 658 518	9 814 336
Sum inntekter		9 658 518	9 814 336
Kostnader			
Lønnskostnad		242 220	247 506
Annen driftskostnad		6 326 449	5 063 621
Sum kostnader		6 568 669	5 311 127
Driftsresultat		3 089 849	4 503 209
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 529	20 756
Sum finansinntekter		10 529	20 756
Annen finanskostnad		2 463 426	3 003 340
Sum finanskostnader		2 463 426	3 003 340
Netto finans		-2 452 897	-2 982 584
Ordinært resultat før skattekostnad		636 952	1 520 625
Ordinært resultat etter skattekostnad		636 952	1 520 625
Årsresultat		636 952	1 520 625
Totalresultat		636 952	1 520 625
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		636 952	1 520 625
Sum overføringer og disponeringer		636 952	1 520 625



Organisasjonsnr: 991 449 493
TURBINEN BORETTSLAG

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	306 290 000	306 290 000	
Sum varige driftsmidler	306 290 000	306 290 000	

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler	0	0	

Sum anleggsmidler	306 290 000	306 290 000	
-------------------	-------------	-------------	--

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	0	0	

Fordringer			
Andre fordringer	348 006	1 791 380	
Sum fordringer	348 006	1 791 380	

Investeringer			
Sum investeringer	0	0	

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 641 264	2 706 308	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3 641 264	2 706 308	

Sum omløpsmidler	3 989 270	4 497 688	
------------------	-----------	-----------	--

SUM EIENDELER	310 279 270	310 787 688	
---------------	-------------	-------------	--

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	805 000	805 000	
Sum innskutt egenkapital	805 000	805 000	

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	77 126 933	76 489 982	



Sum opptjent egenkapital	77 126 933	76 489 982
Sum egenkapital	77 931 933	77 294 982
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	141 605 116	142 843 094
Øvrig langsiktig gjeld	89 808 000	89 808 000
Sum annen langsiktig gjeld	231 413 116	232 651 094
Sum langsiktig gjeld	231 413 116	232 651 094
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	233 557	336 212
Leverandørgjeld	304 052	505 400
Annen kortsiktig gjeld	396 612	
Sum kortsiktig gjeld	934 221	841 612
Sum gjeld	232 347 337	233 492 706
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	310 279 270	310 787 688



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. SKATTETREKKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

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 tjenestepensjon

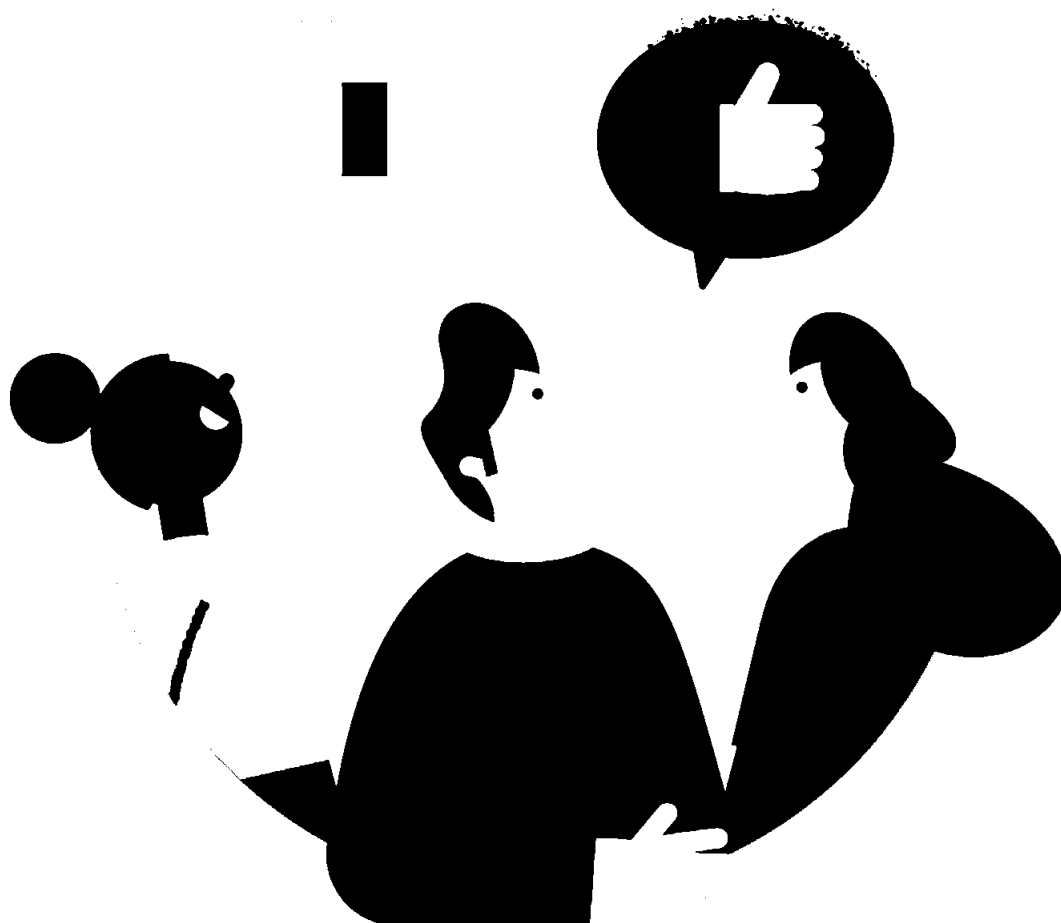
Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:
Nei

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

Turbinen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 7. juni - 14. juni 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

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

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 07.06.21 kl. 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 14.06.21 kl. 09.00.

Hvordan deltar du?

Digital deltagelse

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

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

Analog deltagelse

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



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Turbinen Borettslag. Avstemningen åpner 7.juni kl. 09:00 og lukker 14. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/641>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar for 2020/2021
5. Ekstraordinært styrehonorar
6. Forslag til vedtektsendring
7. Forslag til vedtektsendring
8. Oppgradering av heiser
9. Fjerning av steiner i bakgården
10. Porter i bakgård
11. Endring av husordensreglene om ballspill
12. Endring av husordensregler om oppbevaring av leker i bakgården
13. Endring av regelverk for parkeringsanlegg
14. Valg av tillitsvalgte
15. Delegert med vara til OBOS sin generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Turbinen Borettslag

Maria Elder Larsen

Torild Hammer

Kristin Marie Amundsen

Nicolas R D'arrigo Kvedalen

Mateusz Marek Wesolowski



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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Eline Myrli og Berit Smaaskjær som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Eline Myrli og Berit Smaaskjær er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0641 Årsrapport med regnskap.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Maria Elder Larsen	Turbinveien 7
Nestleder	Torild Hammer	Turbinveien 13
Styremedlem	Kristin Marie Amundsen	Hans Nordahls Gate 62
Styremedlem	Nicolas R. D'Arrigo Kvedalen	Sinsenveien 5 B
Styremedlem	Mateusz Marek Wesolowski	Turbinveien 11
Varamedlem	Jon Øistein Johansen	Turbinveien 7
Varamedlem	Silje Risvik	Turbinveien 11

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Maria Elder Larsen Turbinveien 7

Varadelegert

Nicolas R. D'Arrigo Kvedalen Sinsenveien 5 B

Valgkomiteen

Jon Øistein Johansen Turbinveien 7
Silje Risvik Turbinveien 11

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

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 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



Turbinen Borettslag

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. 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 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 9 008 518,-. Dette er kr 560 242,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader enn budsjettert som følge av renteendringer.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 568 669,-. Dette er kr 749 885,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til drift og vedlikehold, oppussing av oppganger.

Resultat

Årets resultat på kr 636 952,- 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 650 000,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr -13 048,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 3 055 049,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 230 000,- til ordinært samt større vedlikehold som omfatter utskiftning av heis samt ombygging/ installering av AMS-målere. Dersom oppgradering av heiser blir vedtatt av generalforsamling, vil vedlikeholdsposten øke med ca. 3 millioner. Dette vil bli finansiert med lånopptak.

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

Borettslaget har byttet forsikringsselskap fra Nemi til Tryg fra mai 2021. Årlig forsikringspremie for Nemi var på kr 415 232. Årlig premie for Tryg er på kr 212 823.

Lån

Turbinen Borettslag har fem annuitetslån med kvartalsvis forfall i OBOS-banken til en flytende rente på 1,4 % (nominell) pr. april 2021. Fire lån er tilrettelagt for individuell nedbetaling (IN) og ingen andelseiere har mer enn to IN-lån.

Det femte lånet ble tatt opp i 2015 for kjøp av garasjeanlegget. Opprinnelig lånebeløp var kr 7 000 000 med 5 års avdragsfrihet. Lånet ned kvitteres dersom bruksrett til garasjeplass blir solgt. I 2020 ble det ikke solgt noen plasser.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte fra kr 144 899,- ekskl. mva. til kr 148 522,- ekskl. mva. fra 01.01.2021.

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

Felleskostnader

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



Turbinen Borettslag

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene "kategori 101" på 3 % fra 01.01.2021. Samt at de som leier parkeringsplass i garasje fikk KPI justert leien fra 01.04.20. De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

Styret vedtok på styremøte i april 2021 å finansiere AMS-målere ved ekstraordinær Innkrevning av felleskostnader gjennom å opprette ny kategori for dette på husleiegiro. Beløpet skal være på kr 500 per måned per andel i 6 måneder, og første måned med den nye kategorien skal være juni 2021. Dette er ikke lagt inn i budsjettet.

Dersom forslaget om utskiftning av heis blir vedtatt, så blir dette finansiert med et låneopptak. Styret vurderer det slik at felleskostnadene foreløpig ikke kommer til å øke som følge av dette låneopptaket.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Turbinen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Turbinen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Turbinen Borettslag



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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 29. april 2021
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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 656 076	3 122 813	3 656 076	3 055 049
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		636 952	1 520 625	469 976	712 410
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-587 978	-852 885	-565 000	-648 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-650 000	-134 478	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-601 026	533 262	-95 024	64 410

C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 055 049	3 656 076	3 561 052	3 119 459
-----------------------------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 989 270	4 497 688
Kortsiktig gjeld	-934 221	-841 612
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 055 049	3 656 076



Turbinen Borettslag

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 029 778	3 555 081	3 618 612	2 548 632
Innkrevde felleskostnader	2	5 743 681	5 539 837	5 716 388	5 920 368
Garasjer	10	230 859	568 340	233 760	221 790
Andre inntekter	3	4 200	16 600	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 008 518	9 679 858	9 568 760	8 690 790
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 220	-30 586	-31 020	-31 020
Styrehonorar	5	-220 000	-216 920	-220 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-7 795	-7 250	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-181 125	-176 535	-181 831	-188 400
Konsulenthonorar	7	-141 967	-50 629	-20 000	-25 000
Kontingenter		-32 200	-32 700	-32 700	-32 200
Drift og vedlikehold	8	-2 013 410	-1 540 084	-1 690 000	-1 230 000
Forsikringer		-388 032	-355 827	-370 060	-407 500
Kommunale avgifter	9	-1 130 024	-1 049 341	-1 129 285	-1 138 640
Garasjer	10	-55 598	-178 155	-233 760	-221 790
Utomhus	11	-286 701	-406 428	-406 428	-425 500
Energi/fyring		-734 559	0	-200 000	-734 559
TV-anlegg/bredbånd		-684 276	-649 522	-671 000	-705 000
Andre driftskostnader	12	-670 762	-617 149	-622 700	-636 771
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 568 669	-5 311 127	-5 818 784	-6 006 380
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
Innbetalt andel fellesgjeld		650 000	134 478	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 089 849	4 503 209	3 749 976	2 684 410
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	10 529	20 756	0	0
Finanskostnader	14	-2 463 426	-3 003 340	-3 280 000	-1 972 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 452 897	-2 982 584	-3 280 000	-1 972 000
ÅRSRESULTAT		636 952	1 520 625	469 976	712 410
Overføringer:					
Til annen egenkapital		636 952	1 520 625		



Turbinen Borettslag

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

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	273 335 600	273 335 600
Tomt		32 954 400	32 954 400
SUM ANLEGGSMIDLER		306 290 000	306 290 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		346 622	336 344
Andre kortsiktige fordringer	16	1 384	14 999
Energiavregning	20	0	1 440 036
Driftskonto OBOS-banken		318 261	743 760
Driftskonto OBOS-banken II		19 748	19 365
Sparekonto OBOS-banken		3 303 255	1 943 183
SUM OMLØPSMIDLER		3 989 270	4 497 688
SUM EIENDELER		310 279 270	310 787 688
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 161 * 5000		805 000	805 000
Annen egenkapital	17	77 126 933	76 489 982
SUM EGENKAPITAL		77 931 933	77 294 982
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	141 605 116	142 843 094
Borettsinnskudd	19	89 808 000	89 808 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		231 413 116	232 651 094
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		304 052	505 400
Påløpte renter		175 231	291 163
Påløpte avdrag		58 326	45 049
Energiavregning	20	394 938	0
Annen kortsiktig gjeld	21	1 674	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		934 221	841 612
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		310 279 270	310 787 688
Pantstillelse	22	306 360 000	306 360 000
Garantiansvar		0	0



Turbinen Borettslag

Oslo, 28.04.2021
Styret i Turbinen Borettslag

Maria Elder Larsen /s/

Kristin Marie Amundsen /s/

Nicolas R. D. Kvedalen /s/

Mateusz Marek Wesolowski /s/

Torild Hammer /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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



Turbinen Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 054 796
Internett/ kabel-tv	668 800
Strøm el-bil	19 200
Eiendomsskatt	885
Kapitalkostnader IN lån 1	394 087
Kapitalkostnader IN lån 2	1 103 455
Kapitalkostnader IN lån 3	1 299 676
Kapitalkostnader IN lån 4	401 448
Regulering kapitalkostnader IN lån 1	-6 535
Regulering kapitalkostnader IN lån 2	-69 766
Regulering kapitalkostnader IN lån 3	-85 788
Regulering kapitalkostnader IN lån 4	-6 799
Overført til kapitalkostnader	-3 029 778
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 743 681

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Salg av nøkler	4 200
SUM ANDRE INNTEKTER	4 200

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 020
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 220

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 220 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 364, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 795.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-126 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 717
SUM KONSULENTHONORAR	-141 967



Turbinen Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 211 180
Drift/vedlikehold VVS	-15 616
Drift/vedlikehold elektro	-24 616
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-279 359
Drift/vedlikehold heisanlegg	-313 018
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-65 239
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 969
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 413
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 013 410

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-708
Vann- og avløpsavgift	-607 676
Renovasjonsavgift	-521 640
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 130 024

NOTE: 10

GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Innkrevde felleskostnader garasjer og parkering	223 290
Lading av kjøretøy mm	7 569
SUM INNTEKTER GARASJER	230 859

KOSTNADER GARASJER

Administrasjon	-10 080
Andre driftskostnader	-353
Vakthold	-17 809
Renter og omkostninger på garasjelån	-27 356
SUM KOSTNADER GARASJER	-55 598

SUM GARASJER	175 261
---------------------	----------------

NOTE: 11

UTOMHUS

Kostnader til utomhusarealer i Kværnerbyen	-286 701
SUM KOSTNADER UTOMHUS	-286 701



Turbinen Borettslag

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-13 531
Driftsmateriell	-3 319
Lyspærer og sikringer	-18 440
Vaktmestertjenester	-225 319
Vakthold	-120 705
Renhold ved firmaer	-256 516
Kontor- og datarekvisita	-860
Trykksaker	-2 822
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 364
Andre kontorkostnader	-2 600
Telefon, annet	-4 485
Porto	-6 747
Bank- og kortgebyr	-2 984
Velferdskostnader	-970
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-670 762

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	457
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 072
SUM FINANSINNTEKTER	10 529

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt 1	-107 072
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt 2	-1 033 689
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt 3	-1 213 888
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt 4	-108 777
SUM FINANSKOSTNADER	-2 463 426

NOTE: 15

BYGNINGER

Kostpris 2007/2008	266 405 600
Garasjeanlegg, kostpris 2015	6 930 000
SUM BYGNINGER	273 335 600

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	1 384
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 384



Turbinen Borettslag

NOTE: 17

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	17 551 350
Egenkapital fra IN tidligere år	62 976 749
Egenkapital fra IN 2020	650 000
Reduksjon EK fra IN	-4 051 166
SUM ANNEN EGENKAPITAL	77 126 933

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12 var 1,4 %. Løpetiden er 30 år til 2038

	-13 446	
Opprinnelig 2008	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 543 670	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	280 480	
Nedbetalt tidligere, IN	4 625 031	
Nedbetalt i år, IN	153 739	
Restgjeld til banken pr. 31.12.20		-5 843 080

OBOS Boligkreditt AS, lån 2

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

Rentesatsen pr. 31.12 var 1,4 %. Løpetid er 50 år til 2058

	-80 676	
Opprinnelig 2008	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	21 384 401	
Nedbetalt i år, IN	496 261	
Restgjeld til banken pr. 31.12.20		-58 795 338

OBOS Boligkreditt AS, lån 3

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

Rentesatsen pr. 31.12 var 1,4 %. Løpetiden er 50 år til 2058

	-98 940	
Opprinnelig 2008	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	29 521 408	
Nedbetalt i år, IN	0	



Turbinen Borettslag

Restgjeld til banken pr.31.12.2020 -69 418 592

OBOS Boligkreditt AS, lån 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12 var 1,4 %. Løpetiden er 30 år til 2038

	-16 490	
Opprinnelig 2008	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 743 487	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	285 872	
Nedbetalt tidligere, IN	7 445 909	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-6 014 732

OBOS Boligkreditt AS, lån 5

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,40 %. Løpetiden er 29 år til 2045

Opprinnelig 2016	-2 795 000	
Nedbetalt tidligere	1 240 000	
Nedbetalt i år	21 626	
Restgjeld til banken pr. 31.12.20		-1 533 374

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -141 605

116

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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.

OBOS Boligkreditt AS, lån 2 og 3



Turbinen Borettslag

Første avdrag er 30/11-2038

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2038

Leilighetsnr	OBOS	OBOS
	Boligkr.2	Boligkr.3
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	2 200
3022	0	2 500
1007	0	2 550
2016, 2017	0	2 650
1004	0	2 700
3016, 3017	0	2 750
4016	0	2 850
5016, 5017	0	2 950
1010	0	3 050
1011	0	3 100
6016	0	3 150
2015, 2023	0	3 250
1003, 2019, 6013	0	3 550
7012	0	3 650
2014, 3014, 4019	0	3 750
5022	0	3 800
3023	0	3 850
2012, 2020, 3013, 4022, 5019, 7014	0	3 900
4023	0	3 950
3021, 3025, 4013, 4014	0	4 000
3012, 3020	0	4 050
4021, 5013	0	4 100
6018	0	4 150
1008, 2024, 4012	0	4 200
5021	0	4 250
3015, 5020	0	4 300
6021	0	4 600
2025, 6022	0	4 650
6019, 6020	0	4 700
3024	0	4 750
7017	0	4 850
4025, 5024	0	5 000
5025	0	5 150
7013	0	5 300



Turbinen Borettslag

6017	0	5 550
5018	0	5 650
6024	0	5 700
7019	0	5 750
2004	350	0
1001	1150	0
3010	1750	0
2010	2700	0
2011, 4004	2800	0
5011	2900	0
2003, 2007, 2008, 4010	2950	0
5008	3050	0
4011	3100	0
6011, 7010	3250	0
	3450	0
2002, 3003, 3007, 3008	3550	0
2006, 7007	3650	0
4003, 4007	3750	0
2005, 3006	3800	0
3001, 5003, 5004, 5007	3900	0
2009, 3005	3950	0
6004, 6007, 6008	4000	0
3002, 3009	4050	0
7003, 7004, 7008	4100	0
8002, 8005	4250	0
2001, 4002, 6006	4300	0
4009, 5005	4350	0
5009, 6005, 7006	4450	0
6002, 6009, 7005	4600	0
4001	4800	0
5001	4950	0
8001	5700	0
8006	5950	0

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007/2008 -89 808 000

SUM BORETTSINNSKUDD -89 808 000

NOTE: 20

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger á konto -1 483 722

SUM INNTEKTER -1 483 722

KOSTNADER



Turbinen Borettslag

Techem, serviceavgift	93 666
Fjernvarmekostnad	394 508
Strømkostnad	600 610
SUM KOSTNADER	1 088 784

SUM ENERGIAVREGNING -394 938

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: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturaagebyr	-1 674
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 674

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	89 808 000
Pantelån	141 605 116
Påløpte avdrag	58 326
Beregnete IN-forpliktelser	59 575 583
TOTALT	291 047 025

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

Bygninger	273 335 600
Tomt	32 954 400
TOTALT	306 290 000



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Orientering om turbinen borettslag drift i 2020/2021

Styrets arbeid i 2020/2021

Det ble avholdt 13 styremøter i perioden 2020/2021 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 2020/2021:

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.

Styret har hatt stort fokus på smittevern og har sørget for regelmessig desinfisering av kontaktpunktene i borettslaget. Deler av arbeidet har blitt utført av vaktmester og renholdsfirmaet, men styret har i stor grad gjennomført desinfiseringen selv. I perioder med høy smitte har dører, heisknapper, rekkverk og lignende blitt desinfisert hver dag.

Heisene

Styret har i 2020 og 2021 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. Move har så, på oppdrag fra styret, vært i kontakt med fire leverandører, hvorav tre kom med tilbud. Ettersom et større antall i borettslaget er avhengig av heisene anser styret driftssikre heiser som svært viktig, og har derfor foreslått for generalforsamlingen å gjennomføre oppgraderingen. Dersom generalforsamlingen godkjenner vil arbeidet etter planen gjennomføres høsten 2021.

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 planlegges gjennomført i juni 2021. Når målerne er byttet vil hver enkelt beboer kunne velge strømlleverandør selv, som ikke har vært mulig tidligere.

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

Overtagelse av fellesarealene i Kværnerbyen

Obos varslet samtlige styre i Kværnerbyen at eierskap og drift av fellesarealene i Kværnerbyen skulle overføres fra Obos til styrene fra 01.01.2021. Det arbeides med å



Turbinen Borettslag

stifte et sameie som skal 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 2021 er driften overført, mens eierskapet avventer en delesak Obos har hos kommunen. Ettersom eiendommen ikke er overført er det ikke enda formelt stiftet et sameie, men sameiet skal få navnet Kværnerbyen Utenomhussameie, og skal komme etter planen stiftes i 2021.

Styret

Styret e-post er 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. 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' Bomiljøteneste.

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.

Ved salg/endring av leietaker for garasjeplass må OBOS underrettes på



obospost@obos.no og melding må også gå til styret på styret@turbin1.no. Det påløper et eierskiftegebyr som belastes kjøper/ny leietaker. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som har bruksrett til garasjeplass. 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 var forsikret i NEMI (nåværende Storebrand) FORSIKRING AS med polisenummer 3109488. Fra mai 2021 bytter borettslaget forsikringsselskap til Tryg. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS. Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Fjernvarme

Turbinen Borettslag får levert fjernvarme fra Fortum Oslo Varme.

Felles måling av strøm, varmt vann og oppvarming

Techem Norge A/S er engasjert til å foreta avregningen av strøm, varmt vann og oppvarming (radiator). Ved salg av leiligheten eller ved eierskifte må strømmålere,



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.

Spørsmål utover dette rettes direkte til Techem på mail: kundeservice@techem.no eller pr tlf: 22 02 14 59 (hverdager 9-14). Oversikt over eget forbruk kan den enkelte andelseier finne på beboerportalen www.techem.no/beboerportal. Når eierskiftet er registrert, vil ny eier motta mail med aktiveringskode (så sant mailadresse er oppgitt) for så å kunne registrere seg som bruker

AMS-målere

Borettslaget er i prosess med å installere AMS-målere. Når dette er installert vil andelseierne få egne fakturaer på strøm og nettleie i stedet for å betale dette akonto via felleskostnadene.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Oppussing av oppganger	
2018 - 2019	Spyling av avløpsrør	Startet i 2018, ferdigstilles i 2019
2017	Byttet låssystem. La om til fibernet.	
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) Maling av fasade Utskiftning av håndløperne Oppstart utskiftning av lysarmatur til sensorstyrte LED-lamper



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar for 2020/2021

Forslag fremmet av: Styret

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 5

Ekstraordinært styrehonorar

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som følge av pandemien innhentet styret tilbud fra renholdsfirma for ekstra desinfisering av kontaktpunkter i borettslaget. Vi mottok tilbud på kr 437 kr per gang (ink. MVA), pluss ekstra for reisetid for ekstra dager ettersom de ordinært kun er her på mandager.

Styret valgte å gjennomføre desinfiseringen selv, og styrets nestleder Torild har derfor desinfisert kontaktflater i borettslaget tre ganger i uka siden mars 2020. Totalt er det medgått ca. 300 timer.

Det er styrets vurdering at dette arbeidet går utover ordinært styrearbeid og foreslår derfor et ekstraordinært styrehonorar til Torild for arbeidet. Dersom borettslaget hadde akseptert tilbudet fra renholdsfirmaet ville kostnaden vært kr 85.000, selv uten tillegg for reisetid to ganger i uken. Styret foreslår derfor et ekstraordinært honorar på kr 50.000.

Forslag til vedtak

Ekstraordinært styrehonorar på kr 50 000 vedtas.



Sak 6

Forslag til vedtektsendring

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelder for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

Forslag til vedtak

Følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»



Sak 7

Forslag til vedtektsendring

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styre ønsker å endre punkt 8.1 (1) da det ikke har meldt seg nok varamedlemmer til styret.

Forslag til vedtak

Setningen endres fra "(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer." til "(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer."

Sak 8

Oppgradering av heiser

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Oppgradering av borettslagets heiser. Etter flere år med ustabile heiser, med frustrasjon hos beboere og store vedlikeholdskostnader for borettslaget, har et konsulentfirma Move Consultancy gjennomført en vurdering av teknisk stand og fremtidig oppgraderingsbehov av heisene. Det er konsulentens vurdering at heisene trenger større oppgraderinger for å bli driftssikre. Arbeidet består av utskiftning av alt det elektriske samt indre dører. Arbeidet har en estimert kostnadsramme på kr 3.500.000. Arbeidet vil helt eller delvis lånefinansieres. Styret har innhentet prisestimat på lån fra banken, se vedlegg. Lånet vil betales av borettslaget direkte, og ikke som kapitalkostnad over felleskostnadene slik som IN-lånene borettslaget har fra før av. Med kostnadsbesparing fra mindre vedlikehold av heisene er det styrets vurdering at arbeidet/lånet kan betales uten økning av felleskostnadene.

Ombyggingen av heisene er omfattende arbeid, og vil medføre at heisene er ute av drift i opptil fem uker per heis. Dette vil være svært belastende for en stor andel av beboerne.

Basert på rapporten fra Move vil vedlikeholdskostnadene og nedetiden på heisene bare øke i årene fremover dersom oppgraderingen ikke gjennomføres, og det er derfor styrets vurdering at totalt sett vil det være mindre belastende å gjennomføre oppgraderingen. Ettersom Move vurderer at etter arbeidet vil komponentene ha en estimert økonomisk levetid på 15 år er det styrets ønske å ha 15 års nedbetalingstid på lånet.

Forslag til vedtak

Gjennomføre oppgradering av samtlige heiser i tråd med saksinformasjon over, gitt at borettslaget får aksept for låneopptak i banken. Styret får mandat til å låne inntil 3,5 millioner. Dersom lånet må ha prioritet foran fellesobligasjonen, gir generalforsamlingen sitt samtykke til dette.

Vedlegg

1. Vedlegg til sak om heis GF K-427_Tilstandsanalyse_NS81-80_Nivå 1_10.11.2020.pdf
2. Nedbet. Turbinen 15 år.pdf



TILSTANDSRAPPORT MED ØKONOMI VURDERING

Move Consultancy AS har fått i oppdrag å gjennomføre en gjennomgang av løfteinnretningen(r) grunnet Byggherrens bekymring om kvalitet i lys av driftsstabilitet og økonomi.

Følgende løfteinnretninger er omfattet av rapporten.

EIENDOMSNAVN	ID
Turbinveien 7	13084
Turbinveien 9	13085
Turbinveien 11	12949
Turbinveien 13	12950

00: OPPSUMMERING

Sameiet har engasjert Move Consultancy for å gå igjennom tilstanden på heisanleggene fordelt over inngangene nr. 7, nr. 9, nr. 11 og nr. 13 i Kverner bygen, Turbinveien. Heisanleggene har fått driftstillatelsen i desember av 2007 og i begynnelsen av 2008. Det vil si at heisanleggene i dag er 12 år gamle og er inne i perioden der vi normalt anbefaler Eier å modernisere heisene.

Økonomi

Sameiet har siden 2016 og frem til september 2020 hatt en total kostnad på kroner 1.114.918,20 inkludert mva. Dette gir en gjennomsnittlig årlig kostnad på kr. 55 756 per heis per år.

År	2016	2017	2018	2019	2020
Årlig kostnad	110 313	122 607	158 557	452 254	271 187

Move vurdering av kostnad:

Ser vi generelt over en større heisportefølje over 5 år, ligger normalt en årlig kostnad på en heis på ca. 28 500 inkl. mva. Dette beløpet dekker samtlige kostnader med heisen og utskifting av komponenter på nivå 2. Vi ser kostanden som borrettslaget her betaler får å være langt høyere enn normale. Ett av elementene for dette er blant annet timeprisen som borrettslaget har for reparasjoner.

Serviceintervaller

I forbindelse med service utførte ba Move Consultancy Orona om å oversende rapporter fra 2015 frem til september 2020. Vi har ikke registret å ha mottatt rapporter for heis 12950 – Turbinveien 13. De øvrige har gjennomført 4 servicebesøk årlig med totalt 6 avvik fra 2015 til og med 2019. I epost oversendt fra sameiet styreleder den 12 oktober 2020 har Orona oppgitt en timepris 1.650 eks mva. Move har ikke sett serviceavtalen, men vi antar sameiet har tegnet en servicekontrakt på 4 besøk årlig.

Move vurdering av servicebesøk:

Vi har ikke sett selve servicekontrakten, men har fått tilsendt servicereporter fra Orona og dette angir at det skal være 4 servicebesøk per år. Vi anser antall servicebesøk som riktig for disse heisanleggene.

Driftsstabilitet

Sameiet har oversendt kopi av fakturaer fra 2015 til og med 2020. Fakturaene henviser ikke til den enkelte heis eller henvisning hvilke typer arbeid fakturaen gjelder for. Men bakgrunn i dette har vi utført noen antakelser. Ser vi isolert opp i mottatt fakturaer for å vurdere fordelingen mellom en ren servicekontrakt faktura og heisstans antar vi at Orona har sent ut en felles faktura hvert år for service- og alarm avtalen. Øvrige fakturaer omhandler driftsstans eller avtalt reparasjoner. Det vil si at det fra perioden 2016 frem til september 2020 har følgende rate.

År	2016	2017	2018	2019	2020
Antall driftsstans per heis per år	2,25	1,75	3,5	6	4,5

Move vurdering av driftsstabilitet:

Vi har en større portefølje innenfor boligsegmentet i moves databank og vår vurdering i det norske markedet er at et heisanlegg stopper ca. 2,5 ganger i året. Ser vi på vår antakelse ovenfor ser vi at driftsstabiliteten fra 2018 har forverret seg og er over det man skal forvente.

Tiltak

Sameiet bør reforhandle dagens servicekontrakt omgående slik at man oppnår en riktig markedsmessig pris på disse tjenestene. Videre må sameiet sette i gang med tiltak og vi anbefaler sameiet å gjennomføre en konkurranse som både innebærer modernisering og full-utskifting. Sameiet må forvente at full-utskiftingen av heisanleggene vil ligge ca. 65% høyere enn moderniseringen. Sett i lys av levetiden på dagens anlegg skal kun modernisering normalt være nødvendig, men vår erfaring med dette produktet dessverre har vist seg å ikke stå til forventningen om levetiden som normalt er benyttet i bransjen. Vi har også registret utfordringer med produktene fra Orona på styring, motor og dører som medfører en større ustabilitet enn normalt. Vi ser på bakgrunn av befarer og gjennomgang av servicereporter og økonomi at deres heisanlegg dessverre faller under samme erfaringen som nevnt ovenfor.

Forventet budsjett for modernisering vil ligge på ca. 700.000 eks mva. per heis.

Med vennlig hilsen
Thomas Bremvik
Faglig leder

MOVE Consultancy AS
Org. nr. 999 036 287 MVA
Stålfjæra 9, 0975 Oslo
www.moveconsultancy.no

35 av 53

UTG 2
Versjon: 2 | 10.11.20
Av: TB | KS: TRG



01: DOKUMENTASJONGRUNNLAG

I tabellen under kommer det frem dokumentasjonsgrunnlaget som er registret.

ÅR	LEVERANDØR	BELØP INKL. MVA	FAKTURA TYPE	FAKTURANUMMER
2020	ORONA NORWAY AS	kr 271 187,01	DIV	-
2019	ORONA NORWAY AS	kr 452 253,87	DIV	-
2018	ORONA NORWAY AS	kr 158 557,17	DIV	-
2017	ORONA NORWAY AS	kr 122 606,79	DIV	-
2016	ORONA NORWAY AS	kr 110 313,36	DIV	-



01: MOVE VURDERING AV TEKNISK TILSTAND

Move Consultancy AS har gjennomført besetningsgjennomgang og vurdert deres tilstand på udnemnte komponenter. LCC verdien er satt i Move vurdering av tilsvarende deler og Move database. Move Consultancy gjennomfører tilstandsgjennomgang på hver komponent. Det vil si at under hver besetningsgjennomgang finner man ulike underkomponenter som naturlig vil måtte bli byttet oftere enn anall levetid. Levetiden er anført mellom 0 - 10 og der 0 betyr at skiftes ut og 10 betyr beholdes. Basert på score ved gjennomgang score har vi satt disse tilskene: Ved score mellom 0 - 10 anbefales full utskifting - Ved score mellom 11 - 20 anbefales større modernisering - Ved score over 21 anbefales modernisering på komponent nivå 2.

ID: 12949 - Turbinvisjon 11

HOVEDKOMPONENT	ANTALL LEVETID	INSTALLASJON ÅR	ANTALL LEVETID	LCT	LCC	MKPI	SIV	SCORE	KOMMENTAR
Maskin	15 - 20 år	2008	34r - 84r	6	6	2	3	17	Vår vurdering av besetningsgjennomgang er at det bør moderniseres minimum styring og stoler med tilpassning til eksisterende skredder. Dagens maskin har i MKPI blitt vurdert som usikkert og satt ned på levetid. Ettersom vi anbefaler modernisering av besetningsgjennomgang er vi av den oppfatning at besetningsgjennomgang bør skifte maskinen samtidig.
Styring / elektrisk	12-17 år	2008	04r - 54r	4	4	2	3	13	
Signalerings	10-15 år	2008	-24r - 34r	3	3	4	4	14	Usikkerheten er om komponenter ender å moderniseres dette produktet da usikkerheten rundt kvalitet og stabilitet er kjent som lavt markeds.
Støtter	8-12 år	2008	-44r - 04r	1	3	2	3	6	
Spaktdor	15 - 20 År	2008	34r - 84r	6	6	4	4	20	

Heuriske 8-12 år 2008 -44r - 04r 1 3 4 4 6 11

LCT = Life Cycle Time; LCC = Life Cycle Cost; MKPI = Move Ips score Database (score rating and product); SIV = Site inspection visit

ID: 12950 - Turbinvisjon 13

HOVEDKOMPONENT	ANTALL LEVETID	INSTALLASJON ÅR	ANTALL LEVETID	LCT	LCC	MKPI	SIV	SCORE	KOMMENTAR
Maskin	15 - 20 år	2008	34r - 84r	6	6	2	3	17	Vår vurdering av besetningsgjennomgang er at det bør moderniseres minimum styring og stoler med tilpassning til eksisterende skredder. Dagens maskin har i MKPI blitt vurdert som usikkert og satt ned på levetid. Ettersom vi anbefaler modernisering av besetningsgjennomgang er vi av den oppfatning at besetningsgjennomgang bør skifte maskinen samtidig.
Styring / elektrisk	12-17 år	2008	04r - 54r	4	4	2	3	13	
Signalerings	10-15 år	2008	-24r - 34r	3	3	4	4	14	Usikkerheten er om komponenter ender å moderniseres dette produktet da usikkerheten rundt kvalitet og stabilitet er kjent som lavt markeds.
Støtter	8-12 år	2008	-44r - 04r	1	3	2	3	6	
Spaktdor	15 - 20 År	2008	34r - 84r	6	6	4	4	20	

Heuriske 8-12 år 2008 -44r - 04r 1 3 4 4 6 11

LCT = Life Cycle Time; LCC = Life Cycle Cost; MKPI = Move Ips score Database (score rating and product); SIV = Site inspection visit

ID: 13084 - Turbinvisjon 7

HOVEDKOMPONENT	ANTALL LEVETID	INSTALLASJON ÅR	ANTALL LEVETID	LCT	LCC	MKPI	SIV	SCORE	KOMMENTAR
Maskin	15 - 20 år	2008	34r - 84r	6	6	2	3	17	Vår vurdering av besetningsgjennomgang er at det bør moderniseres minimum styring og stoler med tilpassning til eksisterende skredder. Dagens maskin har i MKPI blitt vurdert som usikkert og satt ned på levetid. Ettersom vi anbefaler modernisering av besetningsgjennomgang er vi av den oppfatning at besetningsgjennomgang bør skifte maskinen samtidig.
Styring / elektrisk	12-17 år	2008	04r - 54r	4	4	2	3	13	
Signalerings	10-15 år	2008	-24r - 34r	3	3	4	4	14	Usikkerheten er om komponenter ender å moderniseres dette produktet da usikkerheten rundt kvalitet og stabilitet er kjent som lavt markeds.
Støtter	8-12 år	2008	-44r - 04r	1	3	2	3	6	
Spaktdor	15 - 20 År	2008	34r - 84r	6	6	4	4	20	

Heuriske 8-12 år 2008 -44r - 04r 1 3 4 4 6 11

LCT = Life Cycle Time; LCC = Life Cycle Cost; MKPI = Move Ips score Database (score rating and product); SIV = Site inspection visit

ID: 13085 - Turbinvisjon 9

HOVEDKOMPONENT	ANTALL LEVETID	INSTALLASJON ÅR	ANTALL LEVETID	LCT	LCC	MKPI	SIV	SCORE	KOMMENTAR
Maskin	15 - 20 år	2008	34r - 84r	6	6	2	3	17	Vår vurdering av besetningsgjennomgang er at det bør moderniseres minimum styring og stoler med tilpassning til eksisterende skredder. Dagens maskin har i MKPI blitt vurdert som usikkert og satt ned på levetid. Ettersom vi anbefaler modernisering av besetningsgjennomgang er vi av den oppfatning at besetningsgjennomgang bør skifte maskinen samtidig.
Styring / elektrisk	12-17 år	2008	04r - 54r	4	4	2	3	13	
Signalerings	10-15 år	2008	-24r - 34r	3	3	4	4	14	Usikkerheten er om komponenter ender å moderniseres dette produktet da usikkerheten rundt kvalitet og stabilitet er kjent som lavt markeds.
Støtter	8-12 år	2008	-44r - 04r	1	3	2	3	6	
Spaktdor	15 - 20 År	2008	34r - 84r	6	6	4	4	20	

Heuriske 8-12 år 2008 -44r - 04r 1 3 4 4 6 11

LCT = Life Cycle Time; LCC = Life Cycle Cost; MKPI = Move Ips score Database (score rating and product); SIV = Site inspection visit

MOVE Consultancy AS
Org. nr. 999 086 267 854
Stiftelsen 9. 09/15 Oslo
www.moveconsultancy.no

UTG 2
Versjon: 2 | 10.11.20
Av: TB | KS: TRG



NEDBETALINGSPLAN



LÅNEBELØP	3 500 000 kr	STARTDATO	20.04.2021
NOMINELL RENTE	1,40 %	FØRSTE FORFALL	30.04.2021
EFFEKTIV RENTE	1,46 %	TERMINLENGDE	1 mnd
NEDBETALINGSTID	15 år	TERMINBELØP	21 619 kr
TERMINOMKOSTNINGER	50 kr	AVDRAGSFRIHET	0 terminer
ETABLERINGS- OG DEPOTOMKOST.	3 500 kr	INNFRIELEDATO	30.03.2036
RENTEBEREGNING	Etterskuddsvis	LÅNETYPE	Annuitet

--	--	--	--	--	--

Totalsum	Terminbeløp kr 3 888 725	Avdrag kr 3 500 000	Renter kr 379 725	Gebyr kr 12 500	Saldo kr 3 500 000
Dato	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Saldo
2021	191 752	157 940	33 362	450	3 342 060
30.04.2021	18 800	17 407	1 343	50	3 482 593
30.05.2021	21 619	17 562	4 007	50	3 465 031
30.06.2021	21 619	17 449	4 120	50	3 447 582
30.07.2021	21 619	17 602	3 967	50	3 429 980
30.08.2021	21 619	17 491	4 078	50	3 412 489
30.09.2021	21 619	17 511	4 058	50	3 394 978
30.10.2021	21 619	17 662	3 907	50	3 377 316
30.11.2021	21 619	17 553	4 016	50	3 359 763
30.12.2021	21 619	17 703	3 866	50	3 342 060
2022	259 428	213 408	45 420	600	3 128 652
30.01.2022	21 619	17 595	3 974	50	3 324 465
28.02.2022	21 619	17 871	3 698	50	3 306 594
30.03.2022	21 619	17 764	3 805	50	3 288 830
30.04.2022	21 619	17 658	3 911	50	3 271 172
30.05.2022	21 619	17 805	3 764	50	3 253 367
30.06.2022	21 619	17 701	3 868	50	3 235 666
30.07.2022	21 619	17 846	3 723	50	3 217 820
30.08.2022	21 619	17 743	3 826	50	3 200 077
30.09.2022	21 619	17 764	3 805	50	3 182 313
30.10.2022	21 619	17 907	3 662	50	3 164 406
30.11.2022	21 619	17 806	3 763	50	3 146 600
30.12.2022	21 619	17 948	3 621	50	3 128 652
2023	259 428	216 416	42 412	600	2 912 236
30.01.2023	21 619	17 849	3 720	50	3 110 803
28.02.2023	21 619	18 109	3 460	50	3 092 694
30.03.2023	21 619	18 010	3 559	50	3 074 684
30.04.2023	21 619	17 913	3 656	50	3 056 771
30.05.2023	21 619	18 052	3 517	50	3 038 719



Dato	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Saldo
30.06.2023	21 619	17 956	3 613	50	3 020 763
30.07.2023	21 619	18 093	3 476	50	3 002 670
30.08.2023	21 619	17 999	3 570	50	2 984 671
30.09.2023	21 619	18 020	3 549	50	2 966 651
30.10.2023	21 619	18 155	3 414	50	2 948 496
30.11.2023	21 619	18 063	3 506	50	2 930 433
30.12.2023	21 619	18 197	3 372	50	2 912 236
2024	259 428	219 462	39 366	600	2 692 774
30.01.2024	21 619	18 115	3 454	50	2 894 121
29.02.2024	21 619	18 248	3 321	50	2 875 873
30.03.2024	21 619	18 269	3 300	50	2 857 604
30.04.2024	21 619	18 180	3 389	50	2 839 424
30.05.2024	21 619	18 311	3 258	50	2 821 113
30.06.2024	21 619	18 224	3 345	50	2 802 889
30.07.2024	21 619	18 353	3 216	50	2 784 536
30.08.2024	21 619	18 267	3 302	50	2 766 269
30.09.2024	21 619	18 289	3 280	50	2 747 980
30.10.2024	21 619	18 416	3 153	50	2 729 564
30.11.2024	21 619	18 332	3 237	50	2 711 232
30.12.2024	21 619	18 458	3 111	50	2 692 774
2025	259 428	222 556	36 272	600	2 470 218
2026	259 428	225 693	33 135	600	2 244 525
2027	259 428	228 873	29 955	600	2 015 652
2028	259 428	232 094	26 734	600	1 783 558
2029	259 428	235 368	23 460	600	1 548 190
2030	259 428	238 684	20 144	600	1 309 506
2031	259 428	242 048	16 780	600	1 067 458
2032	259 428	245 455	13 373	600	822 003
2033	259 428	248 918	9 910	600	573 085
2034	259 428	252 424	6 404	600	320 661
2035	259 428	255 982	2 846	600	64 679
2036	64 981	64 679	152	150	



Sak 9

Fjerning av steiner i bakgården

Forslag fremmet av: Karoline Buvik Sunde

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Fjerne steinene midt i bakgården (ikke langs byggene). Nå som oppussingen av bakgården er i gang foreslår vi at steinene som slynger seg i midten av plassen fjernes. De fyller i dag ingen annen funksjon (som vi vet) enn pynt, og de fører til en del fall for de minste barna. Vi synes det burde fjernes og heller legges gressplen. På den ene siden vil det være lettere å ferdes på området, men det vil også være enklere å vedlikeholde.

Styrets innstilling

Styret har innhentet et prisestimat på jobben på kr 300 000. Prisestimatet er kun for fjerning av sten og fylling av jord og gress. Ettersom det er to kummer i "elven" er det styrets vurdering at den er en del av dreneringen i bakgården, og dersom det stemmer vil dette måtte hensyntas, som vil bli svært fordyrende. Borettslaget har ikke budsjett til å fjerne elven, og arbeidet vil derfor måtte lånefinansieres eller finansieres med en økning av felleskostnadene. Det er styrets vurdering at kostnaden for å fjerne den er for høy. Elven er en del av den gjennomgående dekoren i Kværnerbyen, og går fra Dreieskiva, gjennom Turbinen, og gjennom Francis. Styret ønsker derfor å beholde elven og anmoder om at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Fjerne steinene midt i bakgården (ikke langs byggene).

Sak 10

Porter i bakgård

Forslag fremmet av: Karoline Buvik Sunde

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sette opp porter på hver side av trafoene for å gjøre bakgården sikrere for alle barna som leker der. Trappene er bratte og et eventuelt fall der kan utgjøre stor skade. Bakgården er i dag tilrettelagt for at den i stor grad skal brukes av barn, og da mener vi at det er viktig at det er en trygg plass der barna kan løpe rundt. Det har tidligere blitt nevnt at vi ikke kan sette opp porter fordi det er fare for at barna klatrer over. det finnes allerede gjerder på hver side av byggene der det ikke er trapper, så vi ser ikke dette som et stort problem. Spesielt dersom vi har porter i samme materiale som resten av gjerdene. Vi har sett at det er lignende løsning i andre borettslag i Kværnerbyen.

Styrets innstilling

Styret setter pris på at bakgården er populær blant barnefamiliene, men ønsker at bakgården skal være hyggelig for alle beboere. Det er styrets erfaring at barnelek uten tilsyn kommer med visse ulemper. Dette inkluderer ødeleggelse på planter og eiendom (på grunn av blant annet stenkasting), samt barn inne på beboeres private terrasser. Det er ikke styrets ønske at bakgården skal være en lekegrind, men et hyggelig sted for samtlige beboere. Det er styrets oppfatning at Kværnerbyen har tilbud mer egnet for barnelek uten tilsyn, som to inngjerdete barnehager som kan benyttes utenom åpningstid. I tillegg tror styret en inngjerding vil føre til at bakgården i større grad vil brukes som hundeluftegård, noe styret ikke ønsker. Bakgården brukes videre ikke bare av våre beboere, men av andre i området, både barn som leker, og voksne som går gjennom, og styret ønsker ikke å stenge av bakgården for alle andre.

Styret anmoder om at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Sette opp porter på hver side av trafoene i bakgården.

Sak 11

Endring av husordensreglene om ballspill

Forslag fremmet av: Einar Braathen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Fra min første styretid i et OBOS-borettslag (Preståsen brl, Bjørndal 1989 – mv) kjenner jeg igjen de fleste formuleringene i våre husordensregler som OBOS' standardformuleringer. Endringene som foreslås harmoniserer faktisk bruk av gårdsrommet, slik jeg gjennom fem år sett det fra min veranda i 2. etasje ut mot gårdsrommet. De to første setningene av «4. Fellesområder. Bruk av gårdsrommet» slår da også entydig alle beboeres bruksrett fast, og rammene for slik bruk (til hygge og nytte, ikke forringe felles verdier).

Likevel legges det noen begrensninger, formulert som det nokså militante «ikke tillatt», og rettet mot barns oppførsel som foreldres ansvar. Jeg har ikke på noe punkt sett framferd eller oppførsel i vårt gårdsrom som berettiger slik strenge pekefingre.

Og generelt: Er det ikke bedre for styret å kunne håndheve husordensregler som i positive ordelag inspirerer til bruk av fellesområdene, enn de negative og restriktive forbudene?

Det er min oppfatning, bygget på daglige observasjoner, at kvalifisert ballspill ikke forekommer i vårt gårdsrom. I noen tilfeller kan voksne, mødre eller fedre, trille ball sammen med sine småbarn. Det skjer i forsiktige, kontrollerte og moderate former, uten å være til sjenanse for andre voksne eller barn.

Forøvrig vel jeg peke på Husordensreglenes andre avsnitt om borettslaget som fellesskap der man føler ansvar for hverandre og tar direkte kontakt ved mulige uoverensstemmelser. Slik kan enhver beboer engasjere seg personlig hvis man finner at ball eller frisbee brukes ubehersket eller ukontrollert.

Styrets innstilling

Ballspill i bakgården risikerer skader på eiendom, og kan være irritasjonsmomenter for naboer som får baller inn på terrassen, eller sjenerende bråket som kommer ved baller som sparkes mot vegger inn mot leilighetene. Ballspill er støyende, og Kværnerbyen har flere områder (gressplen på andre siden av vannspeilet, og to ballbinger) der det er mer forsvarlig å leke med ball enn så nærme blokkene. Det er videre styrets vurdering at en slik formulering av husordensreglene vil være utfordrende å håndheve, ettersom "beherskede og kontrollerte former" vil kreve en skjønnsmessig vurdering, som kan føre til forskjellsbehandling. Borettslaget har hatt flere runder med knuste vinduer, og flere av tilfelle har den skyldige ikke meldt seg, og det har vært fordyrende for fellesskapet. Styret anmoder om at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Endring/ liberalisering av følgende setning i Husordensreglenes pkt 4, «Fellesområder. Bruk av gårdsrommet» tredje setning:



«Ballspill og frisbee er ikke tillatt i gårdsrommet.» endres til - "Bruk av ball eller frisbee må skje i beherskede og kontrollerte former.

Sak 12

Endring av husordensregler om oppbevaring av leker i bakgården

Forslag fremmet av: Einar Braathen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Fra min første styretid i et OBOS-borettslag (Preståsen brl, Bjørndal 1989 – mv) kjenner jeg igjen de fleste formuleringene i våre husordensregler som OBOS' standardformuleringer. Endringene som foreslås harmoniserer faktisk bruk av gårdsrommet, slik jeg gjennom fem år sett det fra min veranda i 2. etasje ut mot gårdsrommet. De to første setningene av «4. Fellesområder. Bruk av gårdsrommet» slår da også entydig alle beboeres bruksrett fast, og rammene for slik bruk (til hygge og nytte, ikke forringe felles verdier).

Likevel legges det noen begrensninger, formulert som det nokså militante «ikke tillatt», og rettet mot barns oppførsel som foreldres ansvar. Jeg har ikke på noe punkt sett framferd eller oppførsel i vårt gårdsrom som berettiger slik strenge pekefingre.

Og generelt: Er det ikke bedre for styret å kunne håndheve husordensregler som i positive ordelag inspirerer til bruk av fellesområdene, enn de negative og restriktive forbudene?

Barn har lik bruksrett til fellesområder med alle beboere. Når det i styrets informasjonsskriv 1/2021 påpekes at «store mengder leker konstant ligger i bakgården» betyr det utelukkende at det er mange barn i vårt borettslag! Noen barn har mange leker, andre barn kan være uten leker – men finner glede i å leke med de lekene som ligger i gårdsrommet. Derfor vil en rigid håndheving av å fjerne alle leker hver eneste kveld være en lite sosial og innskrenkende handling overfor normal utfoldelse av lek.

Daglig transport av leker inn og ut av oppgangene vil forøvrig føre til en høyst uønsket tilskitning og slitasje i oppgangene, - kun til glede for renholderne, som vil ha slikt merarbeid kompensert med en høyere vaskesats!

Styrets innstilling

Det er flere årsaker til at oppbevaring av leker i gårdsrommet er problematisk.

Hovedårsaken er at dørene ut i bakgården er beregnet som rømningsveier og må være fri for rømning i tilfelle brann, og det kan da ikke ligge sykler og leker rundt i området som er til hinder. Styret er ansvarlig for brannsikkerheten i borettslaget og det har vært tilfeller der det har vært problematisk å åpne dørene på grunn av sykler som ligger foran, noe som er svært alvorlig hvis uhellet er ute. Et annet viktig punkt er at bakgården skal være tilgjengelig for alle. Sykler og leker i gangveien er til hinder for blant annet rullestørbrukere og de med rullator, i tillegg til at det fremstår svært rotete. Styret forslår derfor at borettslaget isteden skal investere i en lekekasse der lekene kan oppbevares.

Forslag til vedtak 1

Forslagsstillers forslag til vedtak: Endring/ liberalisering av følgende setning i Husordensreglenes pkt.4, «Fellesområder. Bruk av gårdsrommet» femte setning: «Eventuelle leker og andre private gjenstander skal tas med når man forlater gårdsrom.»



endres til – "Barns leker i daglig bruk kan etterlates i gårdsrommet, eventuelt på særskilt merket område."

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: Endre formuleringen til "Eventuelle leker og andre private gjenstander skal tas med når man forlater gårdsrom, eller ryddes inn i borettslagets lekekasse"

Sak 13

Endring av regelverk for parkeringsanlegg

Forslag fremmet av: Liss Berntsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det tillates pr. nå ikke mer enn ett kjøretøy pr plass. Dette er dårlig plassutnyttelse, da man fint kan parkere 2 mc eller 1 mc sammen med en liten bil innenfor oppmerket område. Dette tillates i de andre borrettslagenes garasje anlegg.

Har på forhånd sjekket ut dette med både Oslo Brannvesen ift. forskrifter om brann, hvor svaret var at garasjeanlegg skal kun bestå av bil og bil relaterte ting herunder mc, elsykkel med mer. Annet løsøre tillates ikke. Det er heller ikke noe maks antall kjøretøy ift. m2.

Sjekket også ut med flere parkeringsselskaper ift. parkering og betaling på deres parkeringsplasser og parkeringshus. De tillater unisont også flere kjøretøy for prisen av 1 bare disse står innenfor samme merket område.

Borettslaget disponerer også 1 plass de har valgt å leie ut for mc og delt denne i 2 plasser, da den ikke er egnet for parkering av bil.

Styrets innstilling

Styret har ikke etterprøvd opplysningene om brannforskriften, men ser ellers ingen problemer med regelendringen.

Forslag til vedtak

Endre husordensreglene nr. 11 tredje setning: Endre setning "Innenfor oppmerkede plasser i garasjeanlegget er det kun lov til å parkere et registrert kjøretøy" til "innenfor oppmerkede plasser i garasjeanlegget er det kun lov å parkere registrerte kjøretøy".



Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, tre styremedlemmer, to for 2 år og en for 1 år (da Torild går ut av styret uten å være på valg), samt ett varamedlem for 1 år (vedtektene sier at det skal velges to varamedlemmer, men det har kun vært mulig å få en til å stille, ref. sak 7).

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Maria Elder Larsen

Valg av 2 Styremedlem 2 år Velges for 2 år

Nicolas R D'arrigo Kvedalen

Silje Risvik

Valg av 1 Styremedlem 1 år Velges for 1 år

Jon Øistein Johansen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Marius Brevik

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



0641 Turbinen Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Maria Elder Larsen Turbinveien 7

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Mateusz Marek Wesolowski Turbinveien 11

Som styremedlemmer foreslås:

Nicolas R D'arrigo Kvedalen (2år) Sinselveien 5 B
Silje Risvik (2år) Turbinveien 11
Jon Øistein Johansen (1år) Turbinveien 7

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Marius Brevik (1år) Turbinveien 11

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Maria Elder Larsen Turbinveien 7

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Nicolas R D'arrigo Kvedalen Sinselveien 5 B

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Ukjent.....	Adresse.....
	E-postadresse.....
Navn: Ukjent.....	Adresse.....
	E-postadresse.....

* Da det ikke har meldt seg noen til valgkomiteen så utgår dette vervet.

Dato 29.04.2021 I valgkomiteen for Turbinen Borettslag

Jon Øistein Johansen	Silje Risvik
.....	
.....	

Signature: 
Silje Risvik (Apr 29, 2021 12:27 GMT+2)

Email: silje-risvik@hotmail.no



Sak 15

Delegert med vara til OBOS sin generalforsamling

Det skal velges en delegert samt en varadelegert til OBOS sin generalforsamling for 1 år.

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Maria Elder Larsen

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Nicolas R D'arrigo Kvedalen



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



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

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

Årsmøtet åpnes 07.06.21 kl. 09.00 og er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 14.06.21 kl. 09.00.

Selskapsnummer: 0641 **Selskapsnavn** Turbinen Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	☒	Mot	☐
-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For	☐	Mot	☐
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av protokollvitner:

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

Eline Myrli og Berit Smaaskjær velges som protokollvitne(r)

For	☐	Mot	☐
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

For	☐	Mot	☐
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av styrehonorar for 2020/ 2021:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 220 000.

For	☐	Mot	☐
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar for 2020/ 2021:

Ekstraordinær godtgjørelse foreslås satt til kr 50 000. Se saksinformasjon til sak 5.

For	☐	Mot	☐
-----	--------------------------	-----	--------------------------



Saker til behandling:

6. Forslag til vedtektsendring

Se sak 6 for saksinformasjon samt forslag til vedtak.

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

7. Forslag til vedtektsendring

Se sak 7 for saksinformasjon samt forslag til vedtak.

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

8. Oppgradering av heiser

Se sak 8 for saksinformasjon samt forslag til vedtak.

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

9. Fjerning av steiner i bakgården

Se sak 9 for saksinformasjon samt forslag til vedtak.

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

10. Porter i bakgård

Se sak 10 for saksinformasjon samt forslag til vedtak.

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

11. Endring av husordensreglene om ballspill

Se sak 11 for saksinformasjon samt forslag til vedtak.

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

12. Endring av husordensregler om oppbevaring av leker i bakgården

Se sak 12 for saksinformasjon samt forslag til vedtak.

Da det er flere forslag til vedtak stemmer man først for eller mot saken, for så å stemme på ett av forslagene (hvilket av forslagene til vedtak er ønskelig dersom det vedtas at husordensreglene skal endres)

Forslag om endring av husordensregler

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

Forslag 1: forslagsstillers forslag til vedtak

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

Forslag 2: Styrets Forslag til vedtak

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

13. Endring av regelverk for parkeringsanlegg

Se sak 13 for saksinformasjon samt forslag til vedtak.

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

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

Det skal velges styreleder for 2 år, tre styremedlemmer, to for 2 år og en for 1 år (da Torild går ut av styret uten å være på valg), samt ett varamedlem for 1 år (vedtektene sier at det skal velges to varamedlemmer, men det har kun vært mulig å få en til å stille, ref. sak 7).

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Maria Elder Larsen	
Styremedlem 2 år	Nicolas R D'arrigo Kvedalen	
Styremedlem 2 år	Silje Risvik	
Styremedlem 1 år	Jon Øistein Johansen	
Varamedlem	Marius Brevik	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)

Det skal velges en delegert samt en varadelegert til OBOS sin generalforsamling for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Maria Elder Larsen	
Varadelegert	Nicolas R D'arrigo Kvedalen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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