



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 557 800
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBS
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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 746 108	22 587 360
Sum inntekter		20 746 108	22 587 360
Kostnader			
Lønnskostnad		385 350	304 315
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 998	
Annen driftskostnad		9 906 479	8 419 666
Sum kostnader		10 318 827	8 723 981
Driftsresultat		10 427 281	13 863 379
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 004	17 527
Sum finansinntekter		9 004	17 527
Annen finanskostnad		5 041 940	6 230 931
Sum finanskostnader		5 041 940	6 230 931
Netto finans		-5 032 935	-6 213 404
Ordinært resultat før skattekostnad		5 394 346	7 649 975
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 394 346	7 649 975
Årsresultat		5 394 346	7 649 975
Totalresultat		5 394 346	7 649 975
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 394 346	7 649 975
Sum overføringer og disponeringer		5 394 346	7 649 975



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		729 615 000	729 867 594
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		53 994	
Sum varige driftsmidler		729 668 994	729 867 594
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		729 668 994	729 867 594
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		254	253
Andre fordringer		552 031	821 945
Sum fordringer		552 285	822 198
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 890 666	3 889 255
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 890 666	3 889 255
Sum omløpsmidler		4 442 952	4 711 453
SUM EIENDELER		734 111 945	734 579 047



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 320 000	1 320 000
Sum innskutt egenkapital		1 320 000	1 320 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		229 816 467	224 422 122
Sum opptjent egenkapital		229 816 467	224 422 122
Sum egenkapital		231 136 467	225 742 122
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		283 518 889	289 446 259
Øvrig langsiktig gjeld		218 903 861	218 884 500
Sum annen langsiktig gjeld		502 422 750	508 330 759
Sum langsiktig gjeld		502 422 750	508 330 759
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 239	35 685
Leverandørgjeld		529 489	466 736
Annen kortsiktig gjeld			3 744
Sum kortsiktig gjeld		552 728	506 166
Sum gjeld		502 975 478	508 836 925
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		734 111 945	734 579 047



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426790

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 557 800
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBS
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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 911 557 800
DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 746 108	22 587 360
Sum inntekter		20 746 108	22 587 360
Kostnader			
Lønnskostnad		385 350	304 315
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 998	
Annen driftskostnad		9 906 479	8 419 666
Sum kostnader		10 318 827	8 723 981
Driftsresultat		10 427 281	13 863 379
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 004	17 527
Sum finansinntekter		9 004	17 527
Annen finanskostnad		5 041 940	6 230 931
Sum finanskostnader		5 041 940	6 230 931
Netto finans		-5 032 935	-6 213 404
Ordinært resultat før skattekostnad		5 394 346	7 649 975
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 394 346	7 649 975
Årsresultat		5 394 346	7 649 975
Totalresultat		5 394 346	7 649 975
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 394 346	7 649 975
Sum overføringer og disponeringer		5 394 346	7 649 975



Organisasjonsnr: 911 557 800
DREIESKIVAKVARTALET 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		729 615 000	729 867 594
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		53 994	
Sum varige driftsmidler		729 668 994	729 867 594
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		729 668 994	729 867 594
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		254	253
Andre fordringer		552 031	821 945
Sum fordringer		552 285	822 198
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 890 666	3 889 255
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 890 666	3 889 255
Sum omløpsmidler		4 442 952	4 711 453
SUM EIENDELER		734 111 945	734 579 047
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 320 000	1 320 000



Sum innskutt egenkapital	1 320 000	1 320 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	229 816 467	224 422 122
Sum opptjent egenkapital	229 816 467	224 422 122
Sum egenkapital	231 136 467	225 742 122
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	283 518 889	289 446 259
Øvrig langsiktig gjeld	218 903 861	218 884 500
Sum annen langsiktig gjeld	502 422 750	508 330 759
Sum langsiktig gjeld	502 422 750	508 330 759
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	23 239	35 685
Leverandørgjeld	529 489	466 736
Annen kortsiktig gjeld		3 744
Sum kortsiktig gjeld	552 728	506 166
Sum gjeld	502 975 478	508 836 925
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	734 111 945	734 579 047



Organisasjonsnr: 911 557 800
DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Dreieskivakvartalet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. mai - 22. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Dreieskivakvartalet Borettslag. Avstemningen åpner 19. mai kl. 12:00 og lukker 22. mai kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/673>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag om foliering av glassverandaer
6. Forslag om montering av overvåkingskamera ved alle innganger/utganger
7. Forslag om å gå helt over til nøkkelfritt system
8. Forslag om å montere elektriske/automatiske dørpumper
9. Forslag om å lage en logo for borettslaget
10. Forslag om innglassing av verandaer
11. Forslag om vedtektsendring
12. Forslag om økning av lånegivers pant i borettslagets eiendom
13. Valg av tillitsvalgte
14. Delegert med varadelegert til OBOS generalforsamling
15. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Dreieskivakvartalet Borettslag

Magnus Therie Babsvik

Jorunn Marie Andersen

Jørgen Dannevig

Siri B Levand Søberg

Kim Ali Amin Ulvin



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tone Brita Instefjord og Marit Helene Dalbye er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000. Dette er som budsjettet, og likt som foregående år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350 000.



Sak 4

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.

Vedlegg

1. s 673 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magnus Therie Babsvik	Turbinveien 6
Styremedlem	Jorunn Marie Andersen	Turbinveien 20
Styremedlem	Jørgen Dannevig	Fjellveien 8 B
Styremedlem	Siri B Levand Søberg	Turbinveien 8
Styremedlem	Kim Ali Amin Ulvin	Turbinveien 20
Varamedlem	Jan Inge Johannessen	Turbinveien 12
Varamedlem	Liv Kristiansen	Turbinveien 24
Varamedlem	Nina Karlsson Zennegg	Turbinveien 22

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Magnus Therie Babsvik Turbinveien 6

Varadelegert

Jorunn Marie Andersen Turbinveien 20
Jørgen Dannevig Fjellveien 8 B
Kim Ali Amin Ulvin Turbinveien 20

Valgkomiteen

Robert Erlandsen Turbinveien 8
Marianne Karlsen Turbinveien 10

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

Generelle opplysninger om Dreieskivakvartalet Borettslag

Borettslaget består av 264 andelsleiligheter.

Dreieskivakvartalet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911557800, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Turbinveien 12
Turbinveien 14
Turbinveien 16
Turbinveien 18
Turbinveien 24
Turbinveien 6
Turbinveien 8
Turbinveien 10
Turbinveien 20
Turbinveien 22

Gårds- og bruksnummer :
236 222



Første innflytting skjedde i 2013.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Dreieskivakvartalet 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 18 164 502.

Dette er kr 1 168 498 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalkostnader.

Andre inntekter består av nøkkelsalg.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 10 318 827.

Dette er kr 1 171 603 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energi/fyring, samt drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 5 394 345 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 2 581 606 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 2 812 739.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 3 890 223 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



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 2 065 000.

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. Det er budsjettert med kr 240 000.

Lån

Dreieskivakvartalet Borettslag har to lån i OBOS Banken med flytende rente 1,5% pr 01.03.21. Ett av lånene har avdragsfrihet frem til august 2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2020 er på kr 254 000.

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

Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Turbinveien 4B-24 Eierseksjonssameie

Borettslaget er medeier i sameiet Turbinveien 4B-24 Eierseksjonssameie. De som ønsker informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Dreieskivakvartalet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Dreieskivakvartalet Borettslag



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 13. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG ORG.NR. 911 557 800, KUNDENR. 673

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.	4 205 287	3 280 491	4 205 287	3 890 223
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 394 346	7 649 975	3 945 776	3 763 200
Fradrag for investeringer	-80 992	0	0	0
Tilbakeføring av avskrivning 15	26 998	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 18	-3 345 764	-3 372 574	-3 346 000	-3 401 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 17	-2 581 606	-3 352 605	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	271 954	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-315 064	924 796	599 776	362 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 890 223	4 205 287	4 805 063	4 252 423

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	4 442 952	4 711 453
Kortsiktig gjeld	-552 729	-506 166
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 890 223	4 205 287



DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG ORG.NR. 911 557 800, KUNDENR. 673

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		8 385 204	9 603 505	9 690 768	7 636 092
Innkrevde felleskostnader	2	9 775 548	9 626 250	9 642 232	9 704 908
Andre inntekter	3	3 750	5 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		18 164 502	19 234 755	19 333 000	17 341 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 350	-40 315	-37 224	-50 000
Styrehonorar	5	-350 000	-264 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-26 998	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 920	-9 250	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-247 495	-241 220	-249 000	-254 000
Konsulenthonorar	7	-95 848	-140 514	-160 000	-160 000
Kontingenter		-52 800	-52 800	-52 800	-52 800
Drift og vedlikehold	8	-2 387 793	-1 788 603	-2 092 500	-2 065 000
Kommunale avgifter	9	-60 573	-69 530	0	0
Kostnader sameie	22	-3 693 268	-3 423 564	-3 526 300	-3 600 000
Energi/fyring	10	-890 874	-279 068	-240 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 153 722	-1 100 956	-1 167 000	-1 212 000
Andre driftskostnader	11	-1 314 186	-1 314 160	-1 260 400	-1 348 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 318 827	-8 723 981	-9 147 224	-9 343 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		7 845 675	10 510 774	10 185 776	7 997 200
Innbetalt andel fellesgjeld		2 581 606	3 352 605	0	0
DRIFTSRESULTAT		10 427 281	13 863 379	10 185 776	7 997 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 004	17 527	0	0
Finanskostnader	13	-5 041 940	-6 230 931	-6 240 000	-4 234 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 032 935	-6 213 404	-6 240 000	-4 234 000
ÅRSRESULTAT		5 394 346	7 649 975	3 945 776	3 763 200
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 394 346	7 649 975		



DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG ORG.NR. 911 557 800, KUNDENR. 673

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	634 299 000	634 299 000
Tomt		95 316 000	95 316 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	0	252 594
Andre varige driftsmidler	15	53 994	0
SUM ANLEGGSMIDLER		729 668 994	729 867 594
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		254	253
Forskuddsbetalte kostnader		326 955	573 898
Andre kortsiktige fordringer	16	22 607	51 543
Energiavregning	20	202 469	196 504
Driftskonto OBOS-banken		2 345 224	2 351 219
Sparekonto OBOS-banken		1 545 442	1 538 036
SUM OMLØPSMIDLER		4 442 952	4 711 453
SUM EIENDELER		734 111 945	734 579 047
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 264 * 5000		1 320 000	1 320 000
Annen egenkapital	17	229 816 467	224 422 122
SUM EGENKAPITAL		231 136 467	225 742 122
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	283 518 889	289 446 259
Borettsinnskudd	19	218 884 500	218 884 500
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	19 361	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		502 422 750	508 330 759



10

Dreieskivakvartalet Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld	529 489	466 736
Påløpte renter	23 239	35 685
Annen kortsiktig gjeld	0	3 744
SUM KORTSIKTIG GJELD	552 729	506 166

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **734 111 945** **734 579 047**

Pantstillelse	21	346 935 000	346 935 000
Garantiansvar	22	468 350	795 624

Oslo, 10.03.2021

Styret i Dreieskivakvartalet Borettslag

Magnus Therie Babsvik /s/

Jorunn Marie Andersen /s/

Jørgen Dannevig /s/

Siri B. Levand Søberg /s/

Kim Ali Amin Ulvin /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

Felleskostnader	9 062 508
Garasje	555 000
El-bil lader	96 000
Eiendomsskatt	64 640
Strøm Rullestol	400
Avregning	-3 000
Kapitalkostnader på IN-lån	5 036 868
Kapitalkostnader på IN-lån 2	3 519 553
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-189 419
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	18 202
Overført til kapitalkostnader	-8 385 204
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 775 548

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg nøkler	3 750
SUM ANDRE INNTEKTER	3 750

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-49 350
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	14 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 350

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 350 000.

I tillegg har styret fått dekket bispising for kr 745, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 920.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 438
OBOS Prosjekt AS	-41 780
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-48 630
SUM KONSULENTHONORAR	-95 848

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

Drift/vedlikehold bygninger	-591 553
Drift/vedlikehold VVS	-42 833
Drift/vedlikehold elektro	-216 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 037
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-501 813
Drift/vedlikehold heisanlegg	-339 077
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 110
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-134 704
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-508 750
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-1 542
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 387 793

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-64 317
Eiendomsskatt 2016 refundert, gjelder utflyttede	3 744
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-60 573

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-162 186
Fjernvarme umålt 2018	-413 031
Fjernvarme umålt 2019	-315 657
SUM ENERGI / FYRING	-890 874

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21 035
Verktøy og redskaper	-2 356
Lyspærer og sikringer	-48 541
Vaktmestertjenester	-635 865
Vakthold	-131 325
Renhold ved firmaer	-401 394
Andre fremmede tjenester	-541
Kontor- og datarekvisita	-9 394
Trykksaker	-10 135
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 030
Andre kostnader tillitsvalgte	-745
Andre kontorkostnader	-30 352
Telefon, annet	-216
Porto	-4 046
Bank- og kortgebyr	-3 012
Velferdskostnader	-9 200
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 314 186

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 321
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 406
Andre renteinntekter	277
SUM FINANSINNTEKTER	9 004

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-191 991
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 847 449
Andre rentekostnader	-2 500
SUM FINANSKOSTNADER	-5 041 940

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2013	634 299 000
SUM BYGNINGER	634 299 000

Tomten ble kjøpt i 2013.

Gnr.236/bnr.222

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hjertestarter			
Tilgang 2020	42 039		
Avskrevet i år	-14 013		28 026
Sykkelpumpe			
Tilgang 2020	18 953		
Avskrevet i år	-6 318		12 635
Ladestasjon for el-bil			
Tilgang 2020	20 000		
Avskrevet i år	-6 667		13 333
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			53 994
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-26 998

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån			22 607
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			22 607

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		56 293 168	
Egenkapital fra IN tidligere år		200 024 173	
Egenkapital fra IN 2020		2 581 606	
Reduksjon EK fra IN		-29 082 480	
SUM ANNEN EGENKAPITAL		229 816 467	

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****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken lån 1

Renter 31.12: 2,05%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2013 -437 769 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 0

Nedbetalt tidligere, IN 160 670 185

Nedbetalt i år, IN 2 413 000

Restgjeld til banken pr.31.12.2020 -274 685 815

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2023.

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

OBOS Boligkreditt AS,

tidl. OBOS-banken lån 2

Renter 31.12: 2,05%, løpetid 10 år

Opprinnelig, 2013 -72 961 500

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 21 260 068

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 3 345 764

Nedbetalt tidligere, IN 39 353 988

Nedbetalt i år, IN 168 606

Restgjeld til banken pr.31.12.2020 -8 833 074

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-283 518 889**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt frem til 2023

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



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/08-2023
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2023	
3033		300
2007		350
102		400
8009		500
1033, 6024, 6025, 7024		700
4022		800
1026		1 000
4014		1 100
7008		1 150
4027, 6006		1 400
7021		1 450
2013		1 600
1008		1 700
1006, 4021		1 750
8008		1 800
2018		1 850
105, 106		1 900
101, 109, 2035		1 950
1019		2 000
1009, 1024		2 050
1002		2 100
2002, 2003		2 200
103, 107, 108, 2006, 3002, 8013		2 250
2022, 3003, 3006, 3008, 4002		2 300
3019, 4009		2 350
1012, 4003, 4006, 5002		2 400
1016, 2027, 3024, 4023, 5003, 5006		2 450
5009, 5020		2 450
5023, 6003, 6009		2 500
2016, 4026, 6016		2 550
3016, 4004, 4013, 4029, 5026, 6019		2 600



7006, 7016	2 600
5029, 7019	2 650
5013, 8002	2 700
5017	2 750
1014, 2025, 7003, 7025	2 850
6008	3 050
3007	3 100
1027, 1034, 7028	3 150
110, 1028, 1032, 3015, 5012	3 200
3034	3 250
2014, 2029, 4016	3 300
1004, 2033	3 350
6031	3 400
1001, 2028, 3014, 3029	3 450
4031	3 500
2010, 3020, 7011	3 550
4012, 4015, 4035	3 600
1005, 1020, 1025	3 650
3005, 5031	3 700
1029, 2023, 3010, 3035, 4030, 5033	3 750
2026	3 800
1013, 3001, 5030, 6027, 7029	3 850
2030, 3023, 3026, 4007	3 900
2034, 4024, 5008, 6026, 7027	3 950
2017, 3030, 5011, 5037	4 000
4028, 4033	4 050
2009, 2021, 3013, 5021, 5034, 8015	4 100
5001, 5025	4 150
2005	4 200
2004, 3009, 3021, 4018, 4036, 6007	4 250
5032	4 300
3018, 4005, 4010, 5036, 6021, 7017	4 350
5010, 5014	4 400
4019, 5005, 7007	4 500
5004, 7001	4 550
5019, 6018, 8014	4 650
6010, 6015, 6023, 7018	4 750
7015, 7023	4 900
7005, 7010	4 950
7004	5 100
7013, 7014, 8016	5 200
8011	5 500
8005	5 600
	6 050
8012	6 100
6014	6 200

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

Opprinnelig 2013	-218 884 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-218 884 500

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 562 567
SUM INNETEKTER	-1 562 567

KOSTNADER

Fjernvarme i 2020	1 568 532
Uavregnet fra 2019 - for mye innbetalt akonto	196 504
SUM KOSTNADER	1 765 036

SUM ENERGIAVREGNING	202 469
----------------------------	----------------

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**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	218 884 500
Pantelån	283 518 889
Beregnete IN-forpliktelser	173 523 299
TOTALT	675 926 688

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

Bygninger	634 299 000
Tomt	95 316 000
TOTALT	729 615 000



NOTE: 22

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 18296/26709 deler av Turbinveien 4B-24 Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Sameiet som utgjør kr 468 350.-

Selskapets andel i Sameiet vises som anleggsmidler/gjeld under posten

"andel egenkapital/gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i Sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2020/2021

Overordnet

For inneværende styreperiode har det blitt avholdt 10 styremøter, og 65 styresaker er behandlet. Alle styremøtene har dette året vært gjennomført digitalt. Antall beboerhenvendelser har økt i styreperioden og mange av sakene har vært meldt inn har blitt behandlet i styremøtene. Det har vært gjennomført flere møter i Grøntkommiteen og i tillegg har Styrets medlemmer gjennomført ca. 30 møter og befaringer med ulike leverandører. Det er blitt behandlet flere forsikrings saker i styreperioden.

Også i denne styreperioden har Styret engasjert seg i BaneNors utbygging av Brynsbakken og har bl.a. bidratt med synspunkter i nettmøtet som ble arrangert av Oslo kommune i mars. Prosjektet ble til slutt godkjent av byStyret i april, men flere større endringer er gjort i prosjektet basert på engasjement i lokalmiljøet. Utbyggingen har forventet oppstart høsten 2022.

Grunnet koronasituasjonen dette året har det dessverre ikke vært mulig å avholde beboermøte. Det er synd, for det var et tiltak Styret hadde god erfaring med fra forrige styreperiode. Vi håper at det vil bli mulig å få til denne typen møter i neste styreperiode.

Økonomi

Borettslaget leverer for 2020 et resultat på kr 2 812 740, etter korreksjoner for IN-innbetalinger, og hadde ved årsskiftet disponible midler på kr 3 890 223. Borettslaget har en sunn økonomi, og vi har økonomisk handlerom til å håndtere evt. større, oppdøkkende utfordringer i borettslaget uten ekstraordinære innskudd eller låneopptak også i fremtiden.

Saker / Problemer som er løst

I dette styreåret har vi igangsatt prosjektet med bytte av låser og brikkesystemer. Det er nå kommet på plass brikkeløsning på alle bakdørene i bueblokka og på sidedørene i punktblokkene. Sistnevnte dører har også fått tidslås slik at dørene ikke brukes i perioder på kveld og natt. Dette er for å skjerme beboere som har soverommene sine ut mot inngangen og i tråd med vedtak fra tidligere generalforsamling. Det er satt inn brikkeleser med døråpner i sideinngang til bygget mellom Kiwi og garasje slik at det nå er enklere å benytte den smale passasjen ned i garasjen når man kommer med bæreposer. I tillegg er en del låser byttet ut på dører hvor vi tidligere har hatt brikkelåser fra tidligere leverandør. Hvor raskt bytte av de resterende låsene skal utføres er egen sak som det kan stemmes over i den digitale generalforsamlingen. Vi er ellers veldig godt fornøyd med Aker Lås som ny leverandør av brikkelåser og låsesmedtjenester. På hovedinngangsdørene er det kommet på plass digitale porttelefoner fra Defigo. Vi har stort sett fått gode tilbakemeldinger på det nye systemet, men ser at det er noen oppstartsproblemer. Vi jobber inn mot leverandør for å få systemet til å fungere godt for alle beboere.

Uteområdene våre har dessverre forfalt noe etter et vanskelig samarbeid med tidligere gartnerfirma. Forrige sesong fikk vi derfor inn et nytt firma på en kontrakt for 1 sesong. I mellomtiden har Styret og Grøntkommiteen gjort et stort arbeid for å få på plass en detaljert skjøtselsplan for hele uteområdet, inkludert plantene på takterrassen. Dette er gjort i samarbeid med Gro Kjenner fra OBOS prosjekt. Vi har nå signert kontrakt for 4 år med nytt firma, Grønt Miljø AS, som skal ta vare på grøntarealene våre. Avtalen vi inngår



nå er solid og den er formulert på en måte som gjør at gartnerfirmaet har en klar instruks og at Styret kan etterse at arbeidet er utført i henhold til kontrakten.

Vi har løst problemet med at biler har kjørt inn i gårdsrommet ved å sette opp porter i innkjøringene. Det har ikke vært rapportert om problemer med dette etter at portene ble satt opp. Det er også blitt satt opp husnummer på bakkdørene og det er kommet nytt skilt ved trappen opp fra Kiwi.

Saker / Problemer vi jobber videre med

Brannvarslingsanlegget har vært et tilbakevendende problem, men i denne styreperioden har vi heldigvis hatt svært få falske alarmer. I de tilfellene hvor det likevel har skjedd er det utført service raskt i etterkant slik at vi har fått byttet til nyere typer detektorer. Vi mener nå å ha funnet årsaken til alle problemene, og bytte til ny type detektor og isolering av deler av elektrisk anlegg i nærheten av brannmeldere har fungert. Styret fortsetter arbeidet med å forsøke å få seksjonert brannvarslingsanlegget slik at ikke alle oppganger varsles når brannalarmen utløses i garasjeanlegget eller på Kiwi.

Styret har i perioden gjort et strukturelt arbeid i forhold til kostnadsfordelingen mellom Dreieskivakvartalet og Eierseksjonssameiet. Foreløpig resultat av dette arbeidet er at borettslaget betaler 558 000 kr mindre i året for parkering. Borettslaget har systematisk betalt for mye siden bygget ble oppført. Samtlige bilag knyttet til garasje er gjennomgått og borettslaget har fått gjennomslag for å bli kompensert med 1 346 332,51 kr av OBOS Eiendom.

Det har det siste året vært et gjentakende problem med innbrudd i boder og postkasser samt hærverk på biler og motorsykler i garasjen. Det har også vært problematisk at personer henger i garasjen, forsøpler og skaper utrygghet. Utfordringen er at man via U2 har relativt enkel adkomst til oppganger og fellesarealer. Borettslaget har vært pådriver for å få på plass en ekstra garasjeport i U2 til venstre for innkjøringen til U3. Et slikt tiltak vil forsterke skallsikringen av bygget ved å hindre tilgang til borettslagets fellesarealer. Det har blitt gjennomført felles befaring med OBOS Eiendom og prosjektledere i OBOS arbeider nå med å utrede hvordan tiltaket vil påvirke ventilasjon og brannkonsept i anlegget.

Uteområder og grøntkomitéens arbeid

I årene som kommer vil det i samarbeid med Grønt Miljø AS gjøres noen endringer i sammensetningen av planter og busker i uteområdene. En del planter har forsvunnet fra staudebedene mens andre planter har tatt over for mye av bedene. Det vil derfor jobbes for å få tilbake noe av variasjonen vi hadde tidligere. F.eks. har stormarikåpe overtatt store deler av staudebedene og mange steder har ugress som brennesle og skvallerkål fått etablere seg. Rododendronfeltet ned mot restaurant Kraft skal oppgraderes med nye planter. Kornellbusker ved garasjeport v/ U1 og langs baksiden av bueblokka skal byttes ut til en vintergrønn busk (Laurbærhegg) som er bedre egnet fordi den trives i skyggen og er lavtvoksende. Vi ønsker også få noe laurbærhegg inn noen steder i buegården for å få litt grønnfarge inn også på vinteren. Det er flere engangsarbeider vi ønsker å få gjennomført i årene som kommer. F.eks. trapper/gangvei til bakkdørene i nr 6 og 8 slik at disse kan benyttes av beboerne. I dag kommer man rett ut i buskene utenfor.

Det siste styreåret har Grøntkomiteen hatt konkurranse om nytt navn til bakgården vår. Vinnernavnet som ble stemt frem blant beboerne ble «Buegården» og det er kommet opp navneskilt på det lille huset med nedgangen til garasjen. I tillegg har Grøntkomiteen,

særlig leder Nina, deltatt i arbeide med å få på plass en ny gartneravtale og med å gjøre en gjennomgang av problemområder i uteområdene våre. Mer om dette i egen post om utearealene. Toril Apenæs har nå gitt seg i Grøntkomiteen og vi takker for innsatsen. Grøntkomiteen består nå av Nina Zennegg, Sissel Johannessen og Marianne Karlsen.

Styret

Styret kontaktes på www.dreieskiva.no.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Coor Eiendomsdrift AS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6659427. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** 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.

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.

Energimerking

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



Sak 5

Forslag om foliering av glassverandaer

Forslag fremmet av: Juri V. Tomilov

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret i Dreieskivakvartalet borettslag skal vurdere å foliere alle glassverandaer som har gjennomiktig glass i bueblokka (Turbinveien 6 - 18) på borettslagets bekostning:

- a. med 100% dekning av borettslaget eller
- b. med en mindre egenandel for andelseiere.

For å gjøre det så rimelig som mulig foreslås det å gjennomføre et (større) anbud på foliering av de ca. 60-65 verandaene i bueblokka som per d.d. har gjennomiktig verandaglass.

Bakgrunnen for forslaget:

- Skjerming for innsyn for beboerne – begge veier - i bueblokka og i TV 20, 22 og 24 spesielt der avstanden mellom byggene er minimal (TV20 – TV10)
- Priser for foliering i privat regi er høye, og det koster mer å foliere verandaen med 5 ruter for de som har toromsleiligheter enn for de med treromsleiligheter som har 4 glassruter
- Glassverandaene i 2. og 3. etasje er levert folierte av byggeselskapet. Balkongene i øverste (8. etasje) er ikke gjennomiktige. Flere av glassverandaene er allerede foliert privat.

Ønsket resultat:

- Helhetlig utseende/bedre estetisk opplevelse av fasaden til bueblokka
- Økt trivsel for samtlige beboere i borettslaget

Styrets innstilling

Dersom borettslaget tar kostnaden med foliering betyr det i praksis at alle som allerede har brukt penger på å foliere er med på å betale for de som ikke har gjort det. Hadde det vært ytterst få igjen kunne noe slikt blitt vurdert av hensyn til utseende/estetikk, men Styret synes ulempen er vesentlig større enn nytten av tiltaket når det er ca. 60-65 verandaer igjen helt uten folie.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller til at det stemmes mot vedtaksforslaget

Forslag til vedtak

Styret i Dreieskivakvartalet borettslag skal vurdere å foliere alle glassverandaer som har gjennomiktig glass i bueblokka (Turbinveien 6 - 18) på borettslagets bekostning:

- a. med 100% dekning av borettslaget eller
- b. med en mindre egenandel for andelseiere.



Sak 6

Forslag om montering av overvåkingskamera ved alle innganger/utganger

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Montere overvåkingskamera ved alle innganger/utganger. Hovedinnganger, bakdører slik som f eks i nr 8, dører fra U3 til heisene opp, og ved nedkjøring til U3. Dette er en langsiktig investering som reduserer tyveri og innbrudd, gjør at vi kan finne gjerningsperson hvis det skulle skje noe.

Styrets innstilling

Tilsvarende forslag fremmet av styret til generalforsamling i 2019, men forslaget ble da nedstemt av beboerne. De siste årene har Styret gjennomført flere avbøtende tiltak for å hindre innbrudd i boder og annet hærverk i fellesområdene.

Styrets vurdering:

Det har vært problemer med tyverier, hærverk og uvedkommende som oppholder seg i garasjeanlegget. I tillegg har det vært flere innbrudd i postkasser hvor bl.a. pass har forsvunnet. Det har vært flere tilfeller av identitetstyveri. Dette til tross for tiltak som sikkerhetsbeslag på både inngangsdører og postkasser.

Styret stiller seg positive til forslaget, men ønsker et åpent mandat til å vurdere graden av tiltak som er nødvendig. Dette er et kostbart tiltak og det kan være mulig at leverandørene kan komme med forslag som legger opp til færre kameraer enn det forslagstiller har foreslått.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller til at det stemmes for vedtaksforslaget.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å anskaffe en hensiktsmessig løsning for montering av kameraer i fellesområdene og fortløpende vurdere behovet for overvåkning.

Sak 7

Forslag om å gå helt over til nøkkelfritt system

Forslag fremmet av: Michael Angelo Justiniano

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Gå helt over til nøkkelfritt system. Både bytte ut/fjerne alle nøkkelsylindere som fortsatt er i bruk (blant annet dørene mellom U3 og heisene), samt gå over til én leverandør, slik at en og samme helsorte brikke brukes overalt (blant annet til søppelrom i undergangen). Enklere, tryggere og mindre administrasjon. (Til info kan man også få dette på postkassene, men det er mindre viktig)

Styrets innstilling

Utfasing av nøkkelsystemene som fulgte med byggene er allerede igangsatt av styret.

Disse er av svært dårlig kvalitet, noe som fører til store kostnader for både borettslaget og den enkelte beboer. Det er i dag lagt opp til å få overgang til kun én leverandør, men med en overgangsperiode for å sikre at nye systemer fungerer godt for alle beboere før gamle løsninger fjernes. De nye Defigo-panelene er en del av denne løsningen da de har innebygget brikkeleser. Dermed gjenstår å montere brikkelesere inn til heisrommene fra garasjen. Samt å fase ut gamle brikkelesere med ny type.

Styret stiller seg bak forslaget fra forslagstiller, da forslaget i stor grad allerede er startet fra styrets side. Dette er en allerede påbegynt prosess, men det man kan ta stilling til er om man ønsker at styret gjør alle tiltakene samlet og så raskt som mulig, eller om man gjør det etappevis. Fordelen med å få fortgang i prosessen og gjøre

alt samlet er at man raskere kommer over til ett system med én brikke til alle dører. Borettslaget har romslig økonomi, og vil kunne gjennomføre alle tiltak uten å øke felleskostnader, kreve inn kapital fra andelseierne, eller gjennomføre låneopptak. Man oppnår også bedre priser ved å be om et samlet pristilbud.

Stemmer man for dette forslaget gjøres bestillingen samlet. Stemmer man mot dette forslaget gjøres det over tid etter hvert som brikkeleserne fra det gamle systemet går i stykker.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller til å stemme for dette forslaget og at bestillingen gjøres samlet.

Forslag til vedtak

Styret gjør de nødvendige tiltakene for å få overgang til én type brikke på alle dører samt å montere brikkelesere på dører inn fra garasjene. Når brikkelesere er fullt implementert vil nøkkelsylindere skiftes til servicesyllindere av borettslagets låsesmed slik at vi får faset ut dagens nøkkelleverandør. Dette gjøres som en samlet bestilling og så snart som mulig.



Sak 8

Forslag om å montere elektriske/automatiske dørpumper

Forslag fremmet av: Michael Angelo Justiniano

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Montere elektriske/automatiske dørpumper på de vanligste dørene. Inngangsdørene, dørene mellom U3 og heisene samt søppelrom i undergangen. Gjør adkomst mye enklere, spesielt for eldre, foreldre med barn på armen, handikappede osv. Dørene kan da settes i åpen posisjon ved behov, slik at folk slutter å bruke steiner. Brukes i kombinasjon med brikkeåpning via et veggpanel. Dette kan man få opptil 100 % støtte fra kommunen på, ved å søke «støtte om tilgjengelighetstiltak», og kanskje OBOS også kan støtte litt.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og mener at dette vil være et godt tiltak for inngangsdører, dører fra garasje inn til heisrom og dører til sykkelboder. Styret fraråder dette på dørene til søppelrom fordi dørautomatikken ikke tåler den hardhendte behandlingen dørene får når renovasjonsetaten er her for å tømme søppeldunkene. Borettslaget har romslig økonomi, og vil kunne gjennomføre alle tiltak uten å øke felleskostnader, kreve inn kapital fra andelseierne, eller gjennomføre låneopptak.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller til vedtak Forslag 1

Forslag til vedtak 1

Montere elektriske/automatiske dørpumper på inngangsdørene, dørene mellom U3 og heisene, samt sykkelboder. (Styrets innstilling).

Forslag til vedtak 2

Montere elektriske/automatiske dørpumper på de vanligste dørene. Inngangsdørene, dørene mellom U3 og heisene samt søppelrom i undergangen.



Sak 9

Forslag om å lage en logo for borettslaget

Forslag fremmet av: Michael Angelo Justiniano

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Foreslår å lage en logo for borettslaget. Vi trenger en identitet :)

Styrets innstilling

Styret er usikre på hvorvidt dette er noe styret bør bruke tid på, men etterkommer flertallets ønsker i denne saken.

Forslag til vedtak

Det skal lages en logo for borettslaget.

Sak 10

Forslag om innglassing av verandaer

Forslag fremmet av: Bente Trøan, Hanne Gartland

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

For noen år siden sendte jeg inn et forslag til generalforsamlingen, der det skulle stemmes over om beboerne i Dreieskiva ønsket innglassing av veranda.

Forslaget fikk dessverre ikke nok stemmer og ble derfor forkastet. Nå har det gått noen år, og jeg prøver meg igjen. Dette fordi at bebyggelsen her i Kværnerbyen har forandret seg med flere borettslag og nye bygninger. Hvis vi rusler rundt kan vi til stadighet se at verandaer har fått innglassede verandaer, men ikke her i Dreieskiva.

Jeg foreslår at generalforsamlingen foretar en avstemning om beboerne ønsker seg innglassede verandaer. Innglassing skal være frivillig, dvs at det ikke nødvendigvis skal være alle eller ingen, men at de som ønsker kan få lov å kjøpe selv. Foreslår derfor at styret går inn og innhenter pris og leverandører.

En innglasset veranda vil være med på å øke beboernes utnyttelse av plass og bruksområde. En kan f.eks la utemøblene stå oppslått hele vinteren, og det skjermes for støv og dritt. En veranda du også kan benytte seint på høsten og tidlig vår med utnyttelse av solvarmen. Det er ønskelig at man kan få glass hvor man kan åpne opp

hele veien, slik at man fortsatt har en ordentlig verandafølelse.

Innglassing av verandaer har etter hvert blitt helt vanlig i dagens samfunn, og en kan også se dette i forskjellige borettslag utenfor Kværnerbyen. Noen mener at dette vil bryte opp en ellers helhetlig fasade av blokkene, og at det vil framstå som rotete rent estetisk. Med blanke glass vil dette ikke være noe problem. Vi kan jo bare titte opp å se verandaer med ulikt innhold og skjerming. Noen frostet og noe blankt. En innglasset veranda vil framstå med rene linjer.

Til opplysning, Hanne Gartland har meldt inn samme sak med følgende tekst:

Jeg ønsker å foreslå at det stemmes over om vi kan få lov til å innglasse terrassene våre i Dreieskiva. Ønsket hadde vært at styret valgte en leverandør slik at andelseierne kan benytte denne til å bestille innglassing til sine terrasser.

Styrets innstilling

Etter styrets mening bør det fremlegges vesentlig mer informasjon om løsninger,

konsekvenser og kostnader (både anskaffelse og vedlikehold) før det voteres over et slikt forslag. Forslaget har vært oppe tidligere, og styret har observert stort engasjement både for og i mot saken i sosiale medier. Gitt dette mener styret det er ekstra viktig at beslutningsgrunnlaget er godt.

Styret har på bakgrunn av dette følgende forslag til vedtak:

"Generalforsamlingen vedtar at styret i kommende periode engasjerer et rådgivende ingeniørselskap til å gjennomføre et mulighetsstudie og/eller forprosjekt i den hensikt



å drive frem et godt beslutningsgrunnlag for fremtidig votering over innglassing av balkonger".

Forslag til vedtak 1

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at styret i kommende periode engasjerer et rådgivende ingeniørselskap til å gjennomføre et mulighetsstudie og/eller forprosjekt i den hensikt å drive frem et godt beslutningsgrunnlag for fremtidig votering over innglassing av balkonger.

Forslag til vedtak 2

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret innhenter pris og leverandør. De som ønsker det kan glasse inn balkongen.



Sak 11

Forslag om vedtektsendring

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Borettslaget står fritt til å velge sine leverandører innenfor alle kategorier, foruten regnskapsfører. Det fremgår av vedtektene at OBOS skal være vår forretningsfører. Det vil si at styret har lite forhandlingsmakt overfor OBOS, og ikke er i posisjon til å vurdere andre alternativer. Styret har ingen konkret plan om å si opp forvaltningsavtalen med OBOS, men ønsker prinsipielt å stå fritt i valg av sine leverandører.

Forslag til vedtak

"1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører."

endres til:

"1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS."

Sak 12

Forslag om økning av lånegivers pant i borettslagets eiendom

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Banken trenger sikkerhet når de låner ut penger. De tar sikkerhet ved å tinglyse pant i eiendommen. På grunn av tekniske feil under fusjonering av de to borettslagene for noen år siden er det i dag tinglyst en lavere pant enn hva vi har i lån. Dette godtar ikke banken. Det gir oss heller ikke mulighet til å reforhandle lånevilkår i andre banker. Banken må øke panten i eiendommen. Ved nytt pant/økning med prioritet foran panteretten for innskuddet til andelseierne, er det et lovkrav at samtykke til pantsettelse må gjøres i generalforsamling (borettslagslovens § 8-9 nr. 4).

Ved innbetalinger under IN ordningen gis det inntrederrett i långivers panterett. I og med dette må banken ta høyde for innbetalinger som har og vil skje under IN ordningen, dvs størrelsen på pantet må være på lånets størrelse + allerede innbetalt på IN ordningen.

OBS har tinglyst en pantobligasjon på cirka 242 mill. Dette er til og med mindre enn lånets størrelse pr i dag, sett bort i fra tidligere innbetalt på IN. Pantestørrelsen må være ca. 489 mnok for å dekke dagens lånebeløp (ca. 300 mnok) og det som tidligere er nedbetalt. For å unngå å risikere å måtte gjennomføre ny ekstraordinær

generalforsamling grunnet vedtak på for lavt beløp bør vedtaket fra generalforsamlingen være høyere.

Fordelen ved å stemme for dette forslag er at styret i borettslaget kan forhandle lavere rente på fellesgjelden. Det presiseres også at dette nå må gjøres for å rette opp i noe som er regnskapsteknisk, og som burde ha vært i orden ved fusjoneringen. Hadde det ikke vært for fusjoneringen ville ikke dette vært nødvendig.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til vedtak:

Styret innstiller til at det stemmes for vedtaksforslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen samtykker til at långiver gis panterett i eiendom med gnr 236 og bnr 222 i Oslo kommune, med prioritet foran panteretten for innskuddet til andelseierne på inntil 500 millioner kroner, jfr borettslagslova § 8-9, fjerde ledd. Dagens lånebeløp lyder ca. 290 millioner, men det er på grunn av IN-ordning behov for pant også for tidligere nedbetalt på IN-ordning.



Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Magnus Therie Babsvik

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Kim Ali Amin Ulvin

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Jan Inge Johannessen

Thore Hem

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Felicia Emilie C. Linder

Magnus Kjelstrup Nymo



Sak 14

Delegert med varadelegert til OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Magnus Therie Babsvik

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Jorunn M. Andersen



Sak 15

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomitémedlem Velges for 1 år

Marianne Karlsen

Robert Erlandsen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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