



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 911 557 800  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		18 464 394	20 746 108
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 464 394</b>	<b>20 746 108</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		399 350	385 350
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 998	26 998
Annen driftskostnad		10 160 337	9 906 479
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 586 685</b>	<b>10 318 827</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 877 710</b>	<b>10 427 281</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 552	9 004
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 552</b>	<b>9 004</b>
Annen finanskostnad		4 042 013	5 041 940
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 042 013</b>	<b>5 041 940</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 038 461</b>	<b>-5 032 935</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 839 249</b>	<b>5 394 346</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 839 249</b>	<b>5 394 346</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 839 249</b>	<b>5 394 346</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 839 249</b>	<b>5 394 346</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 839 249	5 394 346
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 839 249</b>	<b>5 394 346</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		729 777 260	729 615 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		26 996	53 994
Sum varige driftsmidler		729 804 256	729 668 994
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		729 804 256	729 668 994
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		253	254
Andre fordringer		1 206 679	552 031
Sum fordringer		1 206 932	552 285
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 646 970	3 890 666
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 646 970	3 890 666
Sum omløpsmidler		4 853 902	4 442 952
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>734 658 158</b>	<b>734 111 945</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 320 000	1 320 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 320 000</b>	<b>1 320 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		233 655 716	229 816 467
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>233 655 716</b>	<b>229 816 467</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>234 975 716</b>	<b>231 136 467</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		280 078 213	283 518 889
Øvrig langsiktig gjeld		218 884 500	218 903 861
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>498 962 713</b>	<b>502 422 750</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>498 962 713</b>	<b>502 422 750</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 020	23 239
Leverandørgjeld		694 052	529 489
Annen kortsiktig gjeld		2 657	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>719 729</b>	<b>552 728</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>499 682 442</b>	<b>502 975 478</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>734 658 158</b>	<b>734 111 945</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 434909

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 911 557 800  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 911 557 800  
DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		18 464 394	20 746 108
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 464 394</b>	<b>20 746 108</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		399 350	385 350
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 998	26 998
Annen driftskostnad		10 160 337	9 906 479
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 586 685</b>	<b>10 318 827</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 877 710</b>	<b>10 427 281</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 552	9 004
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 552</b>	<b>9 004</b>
Annen finanskostnad		4 042 013	5 041 940
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 042 013</b>	<b>5 041 940</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 038 461</b>	<b>-5 032 935</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 839 249</b>	<b>5 394 346</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 839 249</b>	<b>5 394 346</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 839 249</b>	<b>5 394 346</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 839 249</b>	<b>5 394 346</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 839 249	5 394 346
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 839 249</b>	<b>5 394 346</b>



Organisasjonsnr: 911 557 800  
DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 729 777 260 729 615 000  
Driftsløsøre, inventar,  
verktøy, kontormaskiner  
og lignende 26 996 53 994  
Sum varige driftsmidler 729 804 256 729 668 994

Finansielle anleggsmidler  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 729 804 256 729 668 994

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Kundefordringer 253 254  
Andre fordringer 1 206 679 552 031  
Sum fordringer 1 206 932 552 285

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 3 646 970 3 890 666  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 3 646 970 3 890 666

Sum omløpsmidler 4 853 902 4 442 952

SUM EIENDELER 734 658 158 734 111 945

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 1 320 000 1 320 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 320 000</b>	<b>1 320 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	233 655 716	229 816 467
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>233 655 716</b>	<b>229 816 467</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>234 975 716</b>	<b>231 136 467</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	280 078 213	283 518 889
Øvrig langsiktig gjeld	218 884 500	218 903 861
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>498 962 713</b>	<b>502 422 750</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>498 962 713</b>	<b>502 422 750</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 020	23 239
Leverandørgjeld	694 052	529 489
Annen kortsiktig gjeld	2 657	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>719 729</b>	<b>552 728</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>499 682 442</b>	<b>502 975 478</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>734 658 158</b>	<b>734 111 945</b>



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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Dreieskivakvartalet Borettslag

31. mai 2022

Selskapsnummer: 673





## Velkommen til årsmøte i Dreieskivakvartalet Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

31. mai 2022 kl. 18:00, Fyrhuset.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Innglassing av balkong
5. Fartsdumper
6. Garasjevask
7. Mer sikkerhet i boder
8. Sauna
9. Solceller på taket
10. Støyskjerming fra tog og tunnel
11. Kamera i/utenfor sykkelboder
12. Vinterhage på takterrassen
13. Gjøre parkeringsplasser omsettelige internt i borettslaget
14. Innskrenking av rotid
15. Styrehonorar til nyvalgt, ekstern, profesjonell styreleder
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



18. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Dreieskivakvartalet Borettslag**



Sak 1

## **Konstituering**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Godkjent

Sak 2

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet dekkes over ved overføring fra egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

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

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport Dreieskivakvartalet borettslag.pdf



Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000. Dette innebærer ingen økning fra foregående år, og er som budsjettet.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.

Sak 4

## Innglassing av balkong

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På bakgrunn av vedtak fra generalforsamlingen i fjor, har det gjennom året blitt utarbeidet en rapport som grundig redegjøre for innglassing av balkong.

Rapporten danner et faktabasert grunnlag for avstemning om hvorvidt det skal være mulighet for innglassing av balkong i borettslaget eller ikke.

Dette er temaene styret har vurdert det nødvendig å belyse for å ha et fullstendig beslutningsgrunnlag:

1. Forutsetninger
2. Klima
3. Drift og vedlikehold
4. Pris
5. Utseende

I del 1 av rapporten belyser styret disse temaene, og i del 2 av rapporten drøfter vi fordeler og ulemper med innglassing, redegjøre for ulike alternativer for gjennomføring, og gir styrets innstilling.

1. Fordeler og ulemper med innglassing av balkonger
2. Felles innglassing vs. individuell innglassing
3. Vurdering av systemer/løsninger
4. Videre prosess ved et evt. vedtak



5. Sammendrag
6. Styrets innstilling

Veiledende priser mottatt fra Glassy AS for innglassing:

Standard balkong (6,3 m bred)	Pris: 39 900,-
Minste balkonger i nr. 24 (2-5 etasje)	Pris: 25.900,-
4-sidige balkonger i nr. 20, 22 og 24	Pris: 69.000 - 74.900,-
Balkong i etasje 7 / 8, bueblokka	Pris: 145.000 / 195.000,-

Alle priser fra Glassy AS er inkl.mva.

For solskjerming er prisen 1460,- pr. glass. Eks. har "standard balkong" 8 glass.

## **Styrets innstilling**

Beskrivelse av hvordan innglassing av balkonger vil foregå dersom forslaget får kvalifisert flertall ("Løsningsbeskrivelsen"):

Basert på informasjonen styret har innhentet og fremlagt i rapporten, har styret landet på muligheten for individuell innglassing.

Løsningen for innglassingen blir en skyve-/foldeløsning som monteres på rekkverket med feste i taket i 2.-8. etasje, med egen løsning for 1. etasje og med tillegg av tak i 8. etasje. Leverandøren som styret har valgt å inngå avtale med, dersom forslaget om innglassing av balkonger får kvalifisert flertall, er Glassy AS.

Det blir satt en standard av Styret for solskjerming på de innglassede balkongene.

Vedtaket forutsetter aksept på søknad om byggetillatelse fra kommunen. Borettslaget tar kostnaden knyttet til søknad om byggetillatelse da vi søker om fremtidig tillatelse på vegne av hele borettslaget.

Den enkelte beboer må selv dekke finansiering av innglassing, som vil variere ut i fra størrelsen på den enkelte balkong. Prisene i beskrivelsen er kun veiledende.

Vedlikehold og kostnader knyttet til vedlikehold av balkongen, herunder vask, service og reparasjon, vil være andelseiers ansvar.



Styret finner det ryddigst å gjennomføre en samlet bestilling av innglassing, som administreres gjennom styret i samarbeid med leverandøren. Etter første runde med bestilling setter styret en standard prosedyre for fremtidige bestillinger.

Ved godkjent vedtak for individuell innglassing av balkong skal følgende avsnitt legges inn i vedtektene vedrørende innglassing av balkong:

"Andelseier som monterer innglassing på balkong, skal benytte leverandør og type fastsatt av styret. Egne regler for solskjerming av innglasset balkong skal følges. Kostander knyttet til vedlikehold og service av innglassingen må selv dekkes av den enkelte andelseier."

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen tillater individuell innglassing av balkonger med de vilkår som beskrevet av styret ("Løsningsbeskrivelsen"). Følgende avsnitt tilføyes vedtektenes punkt 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt: "Andelseier som monterer innglassing på balkong, skal benytte leverandør og type fastsatt av styret. Egne regler for solskjerming av innglasset balkong skal følges. Kostander knyttet til vedlikehold og service av innglassingen må selv dekkes av den enkelte andelseier."

#### **Vedlegg**

2. Innglassing balkong - Rapport med beslutningsgrunnlag.pdf

Sak 5

## **Fartsdumper**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er barn og myke trafikanter som ofte ferdes i garasjeplanet i U3. Beboere ferdes både i forbindelse med parkering og adkomst til private kjøretøy, men også for å komme seg til boden, takterrassen eller andre oppganger. Det er ved flere anledninger observert kjøretøy i relativt høy hastighet ned fra garasjeporten, samt på langstrekken.

Ved å plassere et fartshinder vil vi oppnå en reduksjon i hastighetene som benyttes. Fartsdumpene sender også ut et signal om at man bør ta mer hensyn til omgivelsene.

Kostnaden per fartsdump ligger på rundt 6 000,-.

#### **Styrets innstilling**

Styret lar det være opp til flertallet i borettslaget v/generalforsamlingen å vurdere om dette skal anskaffes. Dersom flertallet ønsker fartsbegrensning i garasjeplan U3 gis styret mandat til å vurdere type innretninger, hastighetsbegrensning m.v.



## **Forslag til vedtak**

Styret gis mandat til anskaffelse av formålstjenlige innretninger for fartsbegrensning i garasjeplan U3.

Sak 6

## **Garasjevask**

### **Forslag fremmet av:**

Michael Angelo Justiniano

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Forslag om vask hver 12. måned, i forbindelse med vask av U1 og U2, f.eks. dagen før/etter slik at de ulike etasjene kan hjelpe hverandre med midlertidig parkering.

### **Styrets innstilling**

Styret har faste intervaller vi jobber etter når det kommer til forvaltning, drift og vedlikehold i borettslaget.

Styret vurdering:

Vask i U1 og U2 i garasjeplanlegget skjer hver 12. måned da disse etasjene har betongdekke. Vask av U3 som har selvdrenerende asfaltdekke, er satt med intervall hver 24/36. måned etter behov. Dette er grunnet mindre behov for vask av asfalt enn betongdekke, dreneringsevnen er fremdeles god etter nærmere 36 måneder, mye administrasjon rundt flytting av 186 biler, kostnad for vask, støyen som følger med arbeidet. samt. at borettslaget får ekstrakostnader for biler som ikke flyttes.

Det er helt sikkert mange som skulle ønske det ble vasket oftere, men det er helt sikkert også mange som setter pris på at det ikke er oftere enn det er. Styret setter pris på engasjement fra beboere/eiere, men synes ikke det er heldig at styret og driftsleder detaljreguleres i forvaltningen og driften av borettslaget fordi preferansesaker som dette løftes til generalforsamlingen.

### **Forslag til vedtak 1**

Styret/driftsleder bestiller vask av garasjen ved behov

### **Forslag til vedtak 2**

Garasjen vaskes hver 12. måned uavhengig av behov



Sak 7

## Mer sikkerhet i boder

### Forslag fremmet av:

Michael Angelo Justiniano

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saksgrunnlag fra forslagsstiller:

Per i dag får man fri tilgang på et meget stort bodområde med en gang man kommer seg inn den første døra. Uvedkommende kan bevege seg fritt, og til og med gjemme seg.

På bildet, og flere steder i bodområdet, er det flere dører som kan lukkes, men de har hverken dørpumpe eller lås på seg. I bildet er det minst to som står åpne. Dette innbyr til innbrudd, og jeg som beboer har jo strengt tatt kun behov for det lille området hvor akkurat min bod står.

Jeg foreslår å montere manuell dørpumpe og lås (adgang med brikke) også på interne boddører. Helst at det opprettes soner slik at ikke alle eiere har tilgang til alle områder, men det er ikke det viktigste.

### Styrets innstilling

Styret har gjennom de siste årene gjennomført flere avbøtende tiltak for å hindre innbrudd i boder. Det ser ut til å ha fungert godt, og innbrudd oppleves ikke som et problem pr i dag.

Det stilles krav til rømningsveier i henhold til TEK17. Dersom borettslaget sperrer av i bodområder uten å på forhånd ha utredet det branntekniske er det fare for at man bryter regelverk og havner i ansvar.

Styret er enig i at tilgangen til bodområder bør være behovsstyrt. Dette foreligger det allerede en plan om å gjøre, i kjølvannet av overgang til nytt brikkesystem.



## **Forslag til vedtak 1**

(Styrets forslag) - Styret deler av tilgangen til bodområdene i den grad det er mulig i henhold til gjeldende brannforskrifter og regelverk.

## **Forslag til vedtak 2**

(Forslagsstillers forslag) - Jeg foreslår å montere manuell dørpumpe og lås (adgang med brikke) også på interne boddører. Helst at det opprettes soner slik at ikke alle eiere har tilgang til alle områder, men det er ikke det viktigste.

## **Forslag til vedtak 3**

Forslaget nedstemmes

Sak 8

## **Sauna**

### **Forslag fremmet av:**

Michael Angelo Justiniano

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Foreslår at borettslaget investerer i en sauna / badstue, til glede for beboere og til verdiøkning for leilighetene. Plassering kan være på takterrassen med flott utsikt, alternativt i hagen. Eksempelvis en slik utendørs sauna som også har skifterom:

[www.polhus.no/badstue-kivi-p-1371](http://www.polhus.no/badstue-kivi-p-1371)

Budsjett burde være rundt 150.000 for å få en av god kvalitet, god varmeisolasjon samt inkludere frakt og montering.

Hva gjelder administrasjon kan man høre med andre sameier og borettslag som tilbyr sauna, det er flere og flere nye boligprosjekter som tilbyr dette (jeg har selv en utleieleilighet i bestilling som har det, jeg kan høre med dem). Det burde være mulig med et enkelt bestillingsskjema online.

Foreslår også å ta noe betalt for bruken, slik at man dekker løpende kostnader og etter hvert selve investeringen.

Takterrassen er tilgjengelig for beboerne, og er stor og flott, men mitt inntrykk er at den brukes lite. Med en sauna ville nok bruken økt betraktelig.

### **Styrets innstilling**

Etter styrets mening bør det legges frem mer informasjon rundt løsninger, konsekvenser og kostnader før det voteres over et slikt forslag. Videre bør man undersøke interessen for en sauna blant beboere, kartlegge konkrete løsninger for betaling og fastsette retningslinjer for utleie, bruk og vedlikehold.

Styret er i aller høyeste grad enig i at takterrassen har et stort potensial, og at det bør arbeides for et større tilbud, og styret har derfor fremmet et eget forslag til tiltak på



takterrassen - innglassing av sonen på vestsiden av takterrassen for å forlenge sesongen og skjerme mot vær, vind, støy og forurensning.

Styret innstiller til at det stemmes i mot dette forslaget.

#### **Forslag til vedtak**

At borettslaget investerer i sauna/badstue til takterrassen

Sak 9

### **Solceller på taket**

#### **Forslag fremmet av:**

Michael Angelo Justiniano

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Foreslår solceller på takterrassen, f eks på veggene på de tre heisbyggene, over sedumen og på takene hvor det står stoler under. Kan få god støtte nå fra Enova, kommunen og sannsynligvis også OBOS (Grønt Ansvar eller lignende). Spare strøm samt være mer fremtidsrettet. En investering for fremtiden.

#### **Styrets innstilling**

Styret er i utgangspunktet positive til forslaget, men vurderer at det bør innhentes tilbud, løsninger for fordeling av produksjonen og kostnader knyttet til anskaffelse og vedlikehold, herunder undersøke størrelsen av den økonomiske støtten brl har mulighet til å motta.

Styret innstiller til at det stemmes i mot dette forslaget da det ikke foreligger et godt nok beslutningsgrunnlag til å fatte en forsvarlig beslutning i saken.

#### **Forslag til vedtak**

Foreslår solceller på takterrassen



Sak 10

## Støyskjerming fra tog og tunnel

### Forslag fremmet av:

Michael Angelo Justiniano

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utrede muligheter for mer støyskjerming mot spesielt soverommene på sommerstid (når man vil ha vinduene åpne), ved bruk av f.eks støyplater, hekk eller lignende. Se om kommune, Bane NOR og OBOS kan støtte.

### Styrets innstilling

Det er allerede støyskjermer langs togtraseen og endel trær som gir noe skjerming i sommerhalvåret. Det er BaneNor som eier grunnen hvor disse er plassert og det er et større prosjekt med utvidelse av togspor i Brynsbakken som er på trappene. Styret har sendt inn flere høringsuttalelser i saken og bl.a. bedt om at bedre støyskjerming ytas inn i prosjektet.

### Forslag til vedtak 1

(Styrets forslag) Styret følger med på utbyggingsplanene og gir innspill med særlig hensyn på begrensning av støy ved evt. ny høringsrunde.

### Forslag til vedtak 2

(Forslagsstillers forslag) Utrede muligheter for mer støyskjerming mot spesielt soverommene på sommerstid (når man vil ha vinduene åpne), ved bruk av f.eks støyplater, hekk eller lignende. Se om kommune, Bane NOR og OBOS kan støtte.

Sak 11

## Kamera i/utenfor sykkelboder

### Forslag fremmet av:

Michael Angelo Justiniano

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sikrere lagring av sykler.

### Styrets innstilling

Styret har ikke mottatt henvendelser om tyveri i sykkelbodene de siste årene.



Styret er usikre på det reelle behovet for overvåkningskamera i/utenfor sykkelboder, men etterkommer flertallets ønsker i denne saken.

## **Forslag til vedtak**

Kamera i/utenfor sykkelboder

Sak 12

## **Vinterhage på takterrassen**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Borettslag har en stor takterasse med mye potensial. I dag blir takterrassen hyppig bruk på sommeren, og noe på vår og høsten ved fint vær. Det har ikke vært mulig å reservere deler av takterrassen da styret ikke har hatt kapasitet til å få driftet logistikken og henvendelsene rundt en slik ordning. Dette vil endre seg nå som driftslederfunksjonen er etablert.

Styret ønsker å videreutvikle takterrassen slik at det blir mer attraktivt å benytte den, også over en lengre sesong. Et av tiltakene for å nå det målet er anskaffe en vinterhage. En vinterhage vil kunne brukes langt utover høst og vår, og skjermer mot vær, vind, støy og forurensning. På sommeren kan man åpne rutene helt, slik at vinterhagen kan luftes. På denne måten vil man kunne benytte vinterhagen også på sommerstid.

Styret har innhentet tilbud fra Glassy for å gi et bilde av hvordan det kan se ut. Pris på glasstak med helglass-system som er 4,4m x 4 m med åpning er kr 319.900,-. Pris på Pergola (4m x 5,6m) med elektrisk lamelltak og helglass-system på åpninger kr 299.900,-. Dette inkluderer komplett leveranse med 5 års garanti på produkt og montering.

### **Styrets innstilling**

Styret har jevnlig mottatt forespørsel fra beboere om muligheten til å reservere deler av takterrassen, noe som viser at interessen for en slik ordning er tilstede. Når det kommer til kostander knyttet til vedlikehold av vinterhagen er disse svært lave da det kun er vask som omfattes av det årlige vedlikeholdet. Garantien på produktet og montering er 5 år. Etter dette inkluderer vedlikeholdet også utskifting av bevegelige deler etter behov.

Styrets vurdering:

Vinterhagen bør plasseres på vestsiden av takterrassen for å ha kveldssol, utsikt, og utnytte den naturlige oppvarmingen på høst og vår. Innglassingen bør kunne romme et selskap på opp til 15 personer. Styret ser det mulig å anskaffe en ønsket vinterhage for ca. 350.000,-. Styret vil likevel be om en ramme på inntil 500.000 kroner for tiltaket for



å ha nødvendig handlefrihet i anskaffelsesprosessen. Forslaget forutsetter at søknad til kommunen blir godkjent.

Ved å stemme for forslaget gis styret mandat til å utarbeide retningslinjer for bruk og utleie av vinterhagen, og bestemme en løsning for betaling hvis det blir aktuelt.

### **Forslag til vedtak**

Styret gis mandat til å anskaffe en vinterhage med en kostnadsramme på inntil 500.000 kroner.

### **Vedlegg**

3. Vinterhage.png

4. Vinterhage1.png

Sak 13

## **Gjøre parkeringsplasser omsettelige internt i borettslaget**

### **Forslag fremmet av:**

Håvard Sørskog Øien

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Ifølge § 4-1 fjerde ledd i vedtektene til Dreieskivakvartalet Borettslag kan bruksrett til nærmere bestemte parkeringsplasser kun overføres/selges sammen med den borettslagsandelen plassen hører til. Plassene kan likevel leies ut internt i borettslaget.

Forslaget går ut på å endre denne bestemmelsen slik at parkeringsplasser kan kjøpes og selges internt i borettslaget av andelseierne. Dette vil gjøre det mulig for de som har behov for en parkeringsplass å kjøpe seg dette, selv om andelen i utgangspunktet ikke har bruksrett til en plass. Samtidig vil de andelseierne som har en p-plass, men ikke har bruk for denne, ha muligheten til å selge denne og selv sitte igjen med en gevinst som kan investeres på andre måter. Dette vil forhåpentligvis føre til at parkeringsplassene i borettslaget ender opp hos de andelseierne som har størst behov. Så vidt meg bekjent er brukes denne løsningen i Francis Borettslag, som også ligger i Kværnerbyen. Det vil være mulig å utrede nærmere hvordan en bestemmelse som regulerer dette vil kunne se ut i praksis.

### **Styrets innstilling**

Styret stiller seg positive til dette forslaget. Anledning til å selge parkeringsplasser internt i borettslaget ville være positivt både for de som ønsker å kjøpe en plass, og for de som ønsker å selge en plass, uten at det bør være negativt eller ha noen betydning for alle andre.



Styret har forsøkt å få på plass et godt beslutningsgrunnlag i denne saken i tiden mellom forslaget ble stilt og innkallingen skal sendes, men har ikke lyktes med å få på plass et fullstendig grunnlag i løpet av tiden som har vært til rådighet.

OBOS svarte som et utgangspunkt at dette er veldig vanskelig, nærmest umulig, da det må være tilslutning fra samtlige andelseiere. Styret deler ikke den oppfatningen, og utfordret dette.

I følge OBOS er det utfordrende på grunn av borettslagets finansieringsplan og størrelsen på borettsinnskuddet den enkelte hefter for. I tillegg sier OBOS at dersom man skal gjøre parkeringsplasser omsettelige må garasjen seksjoneres, og styret ble henvist til OBOS juridisk. OBOS juridisk vil fakturere borettslaget titusener både for å redegjøre for hva man må gjøre, og for å gjøre den eventuelle jobben med seksjonering.

Styret har vært i dialog med to andre borettslag i Kværnerbyen som har en praksis for omsetning av parkeringsplasser internt i borettslaget. Det ene borettslaget har en seksjonert garasje, det andre ikke. Borettslagene har ulike praksiser, men i begge tilfeller er OBOS involvert i ordningen. Med andre ord er det mye som tyder på at det bør være mulig å etablere en ordning for intern omsetning av parkeringsplasser.

### **Forslag til vedtak**

Styret arbeider for å tilrettelegge for intern omsetning av parkeringsplasser. Dersom det viser seg å være gjennomførbart, og når styret har klart for seg hva som må gjøres av vedtektsendringer, foreslås vedtektsendring for generalforsamlingen, eksempelvis ved en digital, ekstraordinær generalforsamling.

Sak 14

## **Innskrenking av rotid**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Normalpolitivedtekten sier at; "Enhver som ferdes på eller i umiddelbar nærhet av offentlig sted plikter å overholde nattero etter kl. 23.00 og til kl. 06.00". Styret ser det ikke som hensiktsmessig å ha strengere regulering enn politivedtektene på kveldstid, men synes det er greit at det ikke er støyende arbeider mellom 6 og 7 på morgenen, og fremmer derfor forslag om en innskrenkelse av rotiden til kl. 23.00 i helg og ukedager, fremfor kl. 22.00 som det står i husordensreglene i dag.



## **Styrets innstilling**

Forslag til vedtak:

Endre § 2 Ro, fjerde ledd i husordensreglene til "Det skal ellers være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager."

## **Forslag til vedtak**

Endre § 2 Ro, fjerde ledd i husordensreglene til "Det skal ellers være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager."

Sak 15

## **Styrehonorar til nyvalgt, ekstern, profesjonell styreleder**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Denne saken går kun til avstemming dersom Per Christian Larsen som innstilt til styreleder av valgkomitéen, blir valgt som styreleder for borettslaget.

Som profesjonell styreleder er Per Christian Larsen avhengig av forutsigbarhet i inntektene sine. Det er derfor ikke aktuelt for ham å løpe en risiko for at Generalforsamlingen neste år ikke tildeler ham det honoraret han har tilbudt å levere sine tjenester for.

Per Christian Larsen har gitt et tilbud om å være styreleder i Dreieskivakvartalet Borettslag for 150.000 kroner pr år.

Som en følge av de strukturelle endringer som gjøres, som valgkomitéen vil redegjøre nærmere for, reduseres størrelsen på styret, og dermed også hvor mange honoraret skal fordeles på. På den bakgrunn vil også styrehonoraret neste år kunne reduseres, eksempelvis til 250.000 kroner, uten at dette innebærer noen nedgang i honorar for øvrige styremedlemmer i styret.

### **Forslag til vedtak**

Det vedtas at Per Christian Larsen tilkjennes et årlig honorar på 150.000 kroner, avregnet månedlig så lenge han er styreleder i borettslaget.



Sak 16

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Christian Larsen  
Per Christian er profesjonell styreleder og har jobbet som dette i flere år. Han har lang erfaring innen prosjektledelse, salg og innkjøp. Han har svært høy teknisk kompetanse og god til å holde orden på tid, kvalitet og økonomi. Han kombinerer nå jobben som profesjonell styreleder med å ta en Executive Master of Management ved BI.

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Håvard Noren  
Håvard er ny i styret, men har bodd i Dreieskivakvartalet før, og i Kværnerbyen i noen år. Han jobber som utvikler og lager både apper og nettsider, og har en variert og bred teknisk kompetanse. Han jobber i dag i forlaget Aschehoug med produktet juridika som er et oppslagsverk for norske lover.
- Magnus Kjelstrup Nymo  
Magnus jobber i LINK Mobility Group og har sittet i styret siden 2021, han går nå over i ny rolle i styre fra vara til styremedlem. Han har en IT teknisk bakgrunn.

#### Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Inge Johannessen  
Jan Inge ble valgt inn i styret i 2019 som varamedlem og har hatt verv i styret siden da. Han har lang erfaring fra tidligere styreverv og kjenner borettslaget vårt godt siden han har bodd her siden det var nytt i 2013.

#### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Magnus Therie Babsvik  
Magnus ble valgt inn i styret for første gang i 2018 og har hatt verv i styret siden da. Han startet som vara og velger nå å gå tilbake til det vervet etter å ha vært styreleder de 3 siste årene.  
Magnus har vært 9 år i Forsvaret, og startet i 2018 opp selskapet Solibo som blant annet spesialiserte seg på forvaltning av borettslag og sameier.



- Per Bratlund

Per er ny i styret, men har bodd i Dreiseskivakvartalet siden det var nytt i 2013. Han har blitt pensjonist, men har flere års jobberfaring innen salg og markedsføring. Han har også flere års erfaring fra ulike styreverv.

## Vedlegg

1. Valgkomiteens begrunnelse styret 2022.pdf
2. Valgkomiteens innstilling 2022.pdf

Sak 17

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Magnus Therie Babsvik

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jan Inge Johannessen

Sak 18

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kim Ali Amin Ulvin
- Marianne Karlsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Magnus Therie Babsvik	Turbinveien 6
Nestleder	Jorunn Marie Andersen	Turbinveien 20
Styremedlem	Thore G Hem	Turbinveien 16
Styremedlem	Jan Inge Johannessen	Turbinveien 12
Styremedlem	Kim Ali Amin Ulvin	Turbinveien 20
Varamedlem	Felicia Emelie C Linder	Turbinveien 6
Varamedlem	Magnus Kjelstrup Nymo	Turbinveien 24

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Magnus Therie Babsvik Turbinveien 6

#### Varadelegert

Jorunn Marie Andersen Turbinveien 20

### Valgkomiteen

Robert Erlandsen Turbinveien 8  
Marianne Karlsen Turbinveien 10

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### 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.



Dreieskivakvartalet Borettslag

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.

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 2021**

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 18 404 394.  
Andre inntekter fremkommer i note 3.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 10 586 685.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 3 839 249 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 2021 ble det innbetalt kr 60 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.  
Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 3 779 249.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 4 134 173 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 913 000 til ordinær drift.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader enn beregnet for 2021.

### Lån

Dreieskivakvartalet Borettslag har to lån i OBOS Banken med flytende rente 1,65% pr 04.04.22. Ett av lånene har avdragsfrihet frem til august 2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS har økt med 2,5% for 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

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

### Konklusjon

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

### Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



Dreieskivakvartalet Borettslag



Uavhengig revisors beretning – Dreieskivakvartalet Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 05. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 890 223</b>	<b>4 205 287</b>	<b>3 890 223</b>	<b>4 134 173</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 839 249	5 394 346	3 763 200	3 273 900
Fradrag for investering		0	-80 992		
Tilbakeføring av avskrivning	15	26 998	26 998	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 380 676	-3 345 764	-3 401 000	-3 430 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-60 000	-2 581 606	0	0
Endring egenkapital i fellesanl	23	-181 621	271 954	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>243 950</b>	<b>-315 064</b>	<b>362 200</b>	<b>-156 100</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 134 173</b>	<b>3 890 223</b>	<b>4 252 423</b>	<b>3 978 073</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 853 902	4 442 952
Kortsiktig gjeld	-719 729	-552 729
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 134 173</b>	<b>3 890 223</b>



Dreieskivakvartalet Borettslag

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		7 422 540	8 385 204	7 636 092	7 609 212
Innkrevde felleskostnader	2	9 487 622	9 775 548	9 704 908	9 275 788
Andre inntekter	3	1 494 232	3 750	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>18 404 394</b>	<b>18 164 502</b>	<b>17 341 000</b>	<b>16 885 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-49 350	-35 350	-50 000	-50 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-26 998	-26 998	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 750	-9 920	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-253 680	-247 495	-254 000	-260 300
Konsulenthonorar	7	-186 272	-95 848	-160 000	-160 000
Kontingenter		-52 800	-52 800	-52 800	-52 800
Drift og vedlikehold	8	-1 771 049	-2 387 793	-2 065 000	-1 913 000
Kommunale avgifter	9	-102 462	-60 573	0	-103 000
Kostnader sameie	23	-4 437 972	-3 693 268	-3 600 000	-3 700 000
Energi/fyring	10	-929 029	-890 874	-240 000	-570 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 155 591	-1 153 722	-1 212 000	-1 450 000
Andre driftskostnader	11	-1 260 732	-1 314 186	-1 348 000	-1 228 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 586 685</b>	<b>-10 318 827</b>	<b>-9 343 800</b>	<b>-9 849 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>7 817 710</b>	<b>7 845 675</b>	<b>7 997 200</b>	<b>7 035 900</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		60 000	2 581 606	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>7 877 710</b>	<b>10 427 281</b>	<b>7 997 200</b>	<b>7 035 900</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 552	9 004	0	0
Finanskostnader	13	-4 042 013	-5 041 940	-4 234 000	-3 762 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 038 461</b>	<b>-5 032 935</b>	<b>-4 234 000</b>	<b>-3 762 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 839 249</b>	<b>5 394 346</b>	<b>3 763 200</b>	<b>3 273 900</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 839 249	5 394 346		



Dreieskivakvartalet Borettslag

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

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	634 299 000	634 299 000
Tomt		95 316 000	95 316 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	162 260	0
Andre varige driftsmidler	15	26 996	53 994
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>729 804 256</b>	<b>729 668 994</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		253	254
Forskuddsbetalte kostnader		321 164	326 955
Andre kortsiktige fordringer	16	871 199	22 607
Energiavregning	20	14 316	202 469
Driftskonto OBOS-banken		2 098 179	2 345 224
Sparekonto OBOS-banken		1 548 791	1 545 442
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 853 902</b>	<b>4 442 952</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>734 658 158</b>	<b>734 111 945</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 264 * 5000		1 320 000	1 320 000
Annen egenkapital	17	233 655 716	229 816 467
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>234 975 716</b>	<b>231 136 467</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	280 078 213	283 518 889
Borettsinnskudd	19	218 884 500	218 884 500
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	19 361
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>498 962 713</b>	<b>502 422 750</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		694 052	529 489
Påløpte renter		23 020	23 239
Annen kortsiktig gjeld	21	2 657	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>719 729</b>	<b>552 729</b>

Vedlegg 1

26 av 67

Årsrapport Dreieskivakvartalet borettslag.pdf

BESKYTTET



Dreieskivakvartalet Borettslag

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>734 658 158</b>	<b>734 111 945</b>
Pantstillelse	22	346 935 000	346 935 000
Garantiansvar	23	796 619	795 624

Oslo, 27.04.2022

Styret i Dreieskivakvartalet Borettslag

Magnus Therie Babsvik /s/

Thore G Hem /s/

Jan Inge Johannessen /s/

Kim Ali Amin Ulvin  
/s/

Jorunn Marie Andersen /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.

### 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.

### SKATTETREKSKONTO

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 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.



Dreieskivakvartalet Borettslag

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 062 508
Garasje	222 000
Eiendomsskatt	97 264
Elbil-lader	105 250
Strøm rullestol	600
Kapitalkostnader på IN-lån	4 120 665
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-183 858
Kapitalkost. lån 2	3 488 807
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-3 074
Overført til kapitalkostnader	-7 422 540
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 487 622</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Garasjeregnskap i Sameiet - til gode	1 346 332
Strøm ladestasjon avregning 2021	133 750
Salg nøkler	4 150
Refusjon glassmester	10 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 494 232</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-49 350
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-49 350</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 350 000. I tillegg har styret fått dekket bespisning for kr 5 500, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 750.



Dreieskivakvartalet Borettslag

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 594
OBOS Prosjekt AS	-137 525
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 403
Konsulentonorarer BER Bygg og Eiendomsrevisjon	-27 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-186 272</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-379 696
Drift/vedlikehold VVS	-20 959
Drift/vedlikehold elektro	-542 497
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-274 323
Drift/vedlikehold heisanlegg	-498 537
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 885
Egenandel forsikring	-36 000
Kostnader dugnader	-4 152
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 771 049</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-102 462
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-102 462</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-918 040
Fjernvarme umålt 2020	-10 989
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-929 029</b>



Dreieskivakvartalet Borettslag

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 727
Driftsmateriell	-4 811
Lyspærer og sikringer	-28 392
Vaktmestertjenester	-604 905
Vakthold	-133 950
Renhold ved firmaer	-401 688
Andre fremmede tjenester	-31 055
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-300
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 500
Andre kontorkostnader	-22 019
Porto	-3 851
Bank- og kortgebyr	-3 014
Velferdskostnader	-2 521
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 260 732</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 349
Andre renteinntekter	203
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>3 552</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-105 057
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 936 807
Andre rentekostnader	-149
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 042 013</b>

**NOTE: 14**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2013	634 299 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>634 299 000</b>

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.



Dreieskivakvartalet Borettslag

**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hjertemaskin			
Tilgang 2021	42 039		
Avskrevet tidligere	-14 013		
Avskrevet i år	-14 013		14 013
Sykkelstativ			
Tilgang 2021	18 953		
Avskrevet tidligere	-6 318		
Avskrevet i år	-6 318		6 317
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2021	20 000		
Avskrevet tidligere	-6 667		
Avskrevet i år	-6 667		6 666
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>26 996</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-26 998**

**NOTE: 16**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån			17 881
Sameiet, Avregnet fjernvarme 2020,			523 064
Sameiet, Gårdsstrøm (2019) gjelder Næring			196 504
Avregning ladestrøm 2021			133 750
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>			<b>871 199</b>

**NOTE: 17**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital			64 068 154
Egenkapital fra IN tidligere år			202 605 779
Egenkapital fra IN 2021			60 000
Reduksjon EK fra IN			-33 078 217
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>			<b>233 655 716</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



Dreieskivakvartalet Borettslag

## NOTE: 18

### PANTE- 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

163 083 185

Nedbetalt i år, IN

60 000

Restgjeld til banken pr.31.12.2021

-274 625 815

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

24 605 832

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

3 380 676

Nedbetalt tidligere, IN

39 522 594

Nedbetalt i år, IN

0

Restgjeld til banken pr.31.12.2021

-5 452 398

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

**-280 078 213**

Lånet er et annuitetslån.

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.



Dreieskivakvartalet Borettslag

Leilighetsnr	OBOS-banken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2023	Første avdrag er 30/08-2023
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, 3006		2 200
103, 107, 108, 2006, 3002, 8013		2 250
2022, 3003, 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
		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

Vedlegg 1

34 av 67

Årsrapport Dreieskivakvartalet borettslag.pdf

BESKYTTET



Dreieskivakvartalet Borettslag

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
8001	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) 2021 -1 554 216

**SUM INNETEKTER -1 554 216**

**KOSTNADER**



Dreieskivakvartalet Borettslag

Fjernvarme Fjernvarme kostnad overført sameiet 2021	1 568 532
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 568 532</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>14 316</b>
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 21**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning IN-lån	-2 657
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 657</b>

**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	218 884 500
Pantelån	280 078 213
Beregnete IN-forpliktelser	169 587 562
<b>TOTALT</b>	<b>668 550 275</b>

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

Bygninger	634 299 000
Tomt	95 316 000
<b>TOTALT</b>	<b>729 615 000</b>

**NOTE: 23**

**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 796 619.-

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".



## Annenn informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

#### Overordnet

Det ble høsten 2021 ansatt en driftsleder i Turbinveien 4B-24 Eierseksjonssameie, som understøtter både sameiet og borettslaget i den daglige driften. Styret har brukt tid på å overlappende arbeidsoppgaver og jobbet kontinuerlig med å få driftslederfunksjonen opp og gå. I hovedtrekk har driftsleder understøttet styret med å håndtere beboerhenvendelser, administrative oppgaver og daglig drift.

Det har blitt behandlet ni forsikringsaker i perioden, hvor majoriteten har vært vannskader som har trengt god oppfølging i ettertid.

Det har vært et relativt rolig år i bygget i forhold til bråk og annet støy, men det har dessverre i år også vært uønskede hendelser. Det er utfordringer knyttet til uvedkommende som parkerer bak bueblokken, ukjente som ringer på Defigo panelene, ukjente som oppholder seg i U2, tagging og hundetiss ved inngangene i punktblokkene.

#### Saker / Problemer som er løst

I løpet av perioden har styret arbeidet med flere oppgaver.

#### Hjertestartere

Styret har fått aktivert tre hjertestartere som er plassert på Kraft, ved Kiwi og i oppgangen til Turbinveien 12.

#### Overvåkningskamera

Det ble rundt årsskiftet montert overvåkningskamera på skallet i borettslaget. Herunder er det plassert et kamera i hver oppgang som inkluderer inngangsdøren og postkassene. Det er også montert totalt 13 kamera i U3, som er plassert ved alle inn- og utganger, inkludert de tre rømningsveiene slik at alle adkomstveier til garasjekjeller blir observert. I forbindelse med etableringen av kameraovervåkning så ikke styret nødvendigheten av sporadisk vokterkontroll fra Securitas. Styret valgte derfor å beholde avtalen med bomiljøvakt, som kombinert med kameraovervåkning førte til en lavere totalkostnad for borettslaget.

#### WiFi-dekning i U3

Videre har styret jobbet med å etablere WiFi-dekning i U3. Dette sto ferdigstilt 26. april 2022. Trådløst nettverk vil kompensere for dårlig mobildekning i garasjen og gi tilgang til oppdateringer og funksjoner i biler. Videre vil det komme til nytte gjennom elbil-anlegget som krever internett for å etablere laststyring, tilgjengeliggjøre bilder fra kameraovervåkning på ekstern maskin samt muligheten for digitale nøkler i fremtiden. Verdien av internett i U3 vil kun øke i årene som kommer.

#### Laststyring

Høsten 2021 ble infrastrukturen til ladeanlegget i U3 oppgradert. Dette for å møte etterspørselen av elbillader blant beboere. Det er per nå mulig å etablere opp til 128 elbilladere i garasjeanlegget vårt, hvorav 90 allerede er montert og 5 står i bestilling. Styret søkte midler for oppgradering av ladeinfrastruktur til borettslaget fra Oslo Kommune ved Klimaetaten. Vi mottok på nyåret et tilskudd på 85.500,-. Denne våren har styret vedtatt å



etablere laststyring på anlegget slik at vi får utnyttet kapasiteten i anlegget enda bedre. Laststyring innebærer at de åtte el-tavlene kommuniserer, og fordeler effekten dit det er behov. Dette vil føre til en jevnere og høyere tildelt effekt på eksisterende ladere. Laststyring er planlagt ferdigstilt innen 31. mai, med mindre justeringer på installasjonen utover i Juni.

## **Innbrudd**

Det har tidligere vært flere tilfeller av innbrudd i postkassene i borettslaget, også det siste året. Styret har jobbet for at Posten skulle skifte ut sonenøkkel i alle oppgangene, noe de fikk gjennomført på nyåret. Utsiftingen kombinert med kameraovervåkning har ført til at problemet med innbrudd i postkassene nå har vært fraværende den siste tiden.

## **Innglassing balkong**

Ved fjorårets generalforsamling ble det vedtatt å engasjere et rådgivende ingeniørselskap til å gjennomføre et mulighetsstudie og/eller forprosjekt over innglassing av balkonger. Tilbudene som ble hentet inn var forholdsvis dyre (150.000 - 320.000), og svarte ikke helt på forespørselen/mandatet for oppdraget tross flere presiseringer i bestillingen. På bakgrunn av dette besluttet styre å utarbeide rapporten selv i samarbeid med flere ulike leverandører. Dette har vært en tidkrevende sak som styret har jobbet med siden høsten. Rapporten og forslag til vedtak ligger som en del av innkallingen til Generalforsamling.

## **Port U2**

Styret har gjennom perioden vært en pådriver for å få OBOS til å etablere garasjeport i U2 som nå står ferdigstilt. Porten vil reduseremuligheten for innbrudd, og hindre ubudne gjester til garasjeanlegget, samt fungere som en fysisk hindring til gårdsromtrappen. Alle beboere med bodområde i U2 har fått tilgang til porten.

## **Skjeggkre**

Styret har hatt en løpende dialog med Tryg forsikring angående observasjoner av skjeggkre i borettslaget. Tryg engasjerte Pelias til å gjennomføre en sanering av borettslaget. Saneringen ble gjennomført på senhøsten i alle oppganger hvor det har blitt observert skjeggkre. Pelias besøkte nesten alle leilighetene som var planlagt, samt alle fellesarealer inkludert garasjeplan i U3, bodområder i alle etasjene og trappeløp for å gjennomføre behandling. Det har siden sanering ikke blitt meldt om observasjoner av skadedyr i borettslaget.

## **Telia**

Det ble i Mai 2021 inngått en ny avtale med Telia som leverandør av tv og bredbånd i borettslaget. I forbindelse med ny avtale har Telia tilbudt utskifting av fibermodem i samtlige leiligheter. Dette arbeidet har blitt gjennomført av Flexcom i perioden november til februar, og er nå ferdig.

## **Bodområde**

Det har gjennom perioden blitt gjennomført reparasjon i bodområdene i samarbeid med Ingeniør Larsson. Alle feil og skader som er meldt i bodområdene har blitt utbedret, og vi har ikke hatt noen tilfeller av innbrudd eller tyveri i bodområdet etter dette.

## **Vannlekkasje**

I mars hadde vi en større vannlekkasje som berørte fjernvarmeanlegget. I etterkant av lekkasjen har styret jobbet med leverandører for å kartlegge feil som har oppstått på en av pumpene i anlegget. Styret jobber videre med leverandører for å utbedre feilen.



## Brannalarmanlegg

Det foretas årlig befaring med vår samarbeidspartner Honeywell for brannalarmanlegget, og nødlys. Dette ble i fjor gjennomført 22. oktober 2021. Fra november har vi hatt null feil på brannalarmannlegget, og vi kan nå si at anlegget er stabilt. Dessverre har vi hatt ett tilfelle av hærverk, samt to tilfeller av matlaging som har utløst brannalarmen siden kontrollen.

## Heis

Det er inngått en bedre og billigere avtale med KONE, i forbindelse med service og reparasjon av heisene. Videre er det besluttet å endre heis alarm fra analog til GSM trådløst system i forbindelse med utfasing av kobbernettet i Norge. Abreidet vil bli effektivert innen generalforsamlingen.

## Saker / Problemer vi jobber videre med

### Dørautomatikk og brikkeleser

Styret har denne perioden engasjert Aker Lås til å skifte ut alle brikkelesere på dørene til bodområdene, samt dører til søppelrom. Dette har ført til at vi nå står igjen med tre sykkelboder som fortsatt har den gamle brikkeleseren fra Kaba montert. Styret har sendt inn en søknad til Oslo Kommune ved bymiljøetaten for å søke om tilskudd til dørautomatikk med tilhørende brikkelesere på sykkelboder, dørautomatikk på dører fra garasjeplan U3 til oppganger samt dørautomatikk på inngangsdører fra bakkeplan. Dette vil føre til at alle nødvendige dører i borettslaget kan åpnes med én brikke, forenkler adgangen og adgangskontrollen, samt reduserer vedlikehold av låskassene. Borettslaget mottok svar på søknaden om støtte fra Oslo Kommune for tilgjengelighetstiltak 10. mai. Tilskuddet endte på hele 615.300,- for finansiering av dørautomatikk. Aker Lås begynner arbeidet med montering av brikkelesere og dørautomatikk i uke 21. Utskifting av brikkeleseret og etablering av dørautomatikk blir ikke ferdigstilt før Generalforsamlingen og oppfølgingen blir videreført til neste styre.

### Rørinspeksjon

Etter tilbakeslag fra fellesrør i to leiligheter har det blitt besluttet å gjennomføre en rørinspeksjon for å danne et bilde av den generelle tilstanden og kartlegge behovet for vedlikeholdsspyling. Styret har engasjert Rørpartner Varme og Sanitær for å utføre arbeidet som begynte i mai. Oppfølging vil bli videreført til neste styret.

### Barnevognparkering

Styret jobber videre med muligheter for parkering av barnevogner på oppmerkede plasser i trappeløp, samt på utsiden av bygget for å ivareta HMS, herunder brannsikkerheten. Det har blitt innhentet tilbud på barnevognparkeringer, men vi avventer dette til vi har sett på flere løsninger for sikker innendørs parkering i trappeløpene.

### Borttauing

Det har blitt innhentet tilbud fra borttauingsfirma for å fjerne feilparkeringer bak bueblokken. Et avtale med borttauingsfirma inkluderer veiledning og krav til skilting. Dette er grunnen til at skilting ikke har blitt anskaffet tidligere. Avtalen er fortsatt under utarbeidelse da vi ønsker kontroll på om alle juridiske krav blir oppfylt. Arbeid med avtalen vil bli videreført til neste styret.



## Defigo på garasjeport

Styret har vedtatt å etablere styring av garasjeporten gjennom Defigo. Beboere kan da åpne garasjeporten med samme app som man åpner inngangsdøren. Det vil da være gratis at flere i husstanden kan åpne porten, i motsetning til å måtte kjøpe fjernkontroller til 1.250 kroner. I tillegg vil man ikke trenge å gå ned og møte andre man skal slippe inn i garasjen. Montering er planlagt til starten av juni. Oppfølging av etableringen vil bli videreført til neste styret.

## Uteområder

De nye gartnerne har blitt kjent med anlegget, og styret starter nå gradvis med oppgraderinger av ulike deler av Buegården. Blant annet står det på trappene å utbedre atkomsten til bakdørene ved nr 6 og nr 8, og se på tiltak for å gjøre uteområdene enklere å drifte og vedlikehold. Grøntkomitéen vil bistå i valg av beplantning og videre utvikling av Buegården.

## Økonomi

### Utvikling av felleskostnader

Siden desember 2018 har styret økt felleskostnadene én gang, og den gang med 1 %. I samme periode har den generelle prisutviklingen i samfunnet vært 9,11 %.

Styret har identifisert flere kostnadsposter vi forventer å kunne redusere i 2023, blant annet gjenstår det å reforhandle flere av de faste, løpende avtalene til borettslaget. Slik vi ser det pr nå er det mulig å fortsette denne trenden med å ikke øke felleskostnader en stund til, ved å fokusere videre på å få ned kostnadene i borettslaget.

### Borettslagets disponible midler

Det siste året har borettslagets disponible midler blitt økt med 250.000 kroner. Borettslaget har nå ca. 4,2 millioner kroner i disponible midler, mot ca. 3,9 millioner kroner for 1 år siden. Borettslaget har en særdeles god økonomisk buffer.

## Styret

Styret kan kontaktes på [www.dreieskiva.no](http://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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

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

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



Dreieskivakvartalet Borettslag

## **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## **Energimerking**

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

## Innglassing balkong

Denne rapporten svarer på vedtak fra generalforsamling som lyder som følgende:

*“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.”*

Styret innhentet tidlig etter forrige GF tilbud på bistand til å utarbeide et beslutningsunderlag for innglassing av balkonger. Tilbudene borettslaget innhentet var forholdsvis dyre (150-300.000 kroner), og svarte ikke helt på forespørselen/mandatet for oppdraget til tross for flere presiseringer i bestillingen. På den bakgrunn besluttet styret å utarbeide rapporten selv.

Rapporten skal danne et faktabasert grunnlag for avstemning om hvorvidt det skal være mulighet for innglassing av balkong i borettslaget eller ikke.

Dette er temaene vi har vurdert det nødvendig å belyse for å ha et fullstendig beslutningsgrunnlag:

1. Forutsetninger
2. Klima
3. Drift og vedlikehold
4. Pris
5. Utseende

Vi vil i del 1 av rapporten belyse disse temaene, og i del 2 av rapporten drøfte fordeler og ulemper med innglassing, redegjøre for ulike alternativer for gjennomføring, og gi styrets innstilling.

1. Fordeler og ulemper med innglassing av balkonger
2. Felles innglassing vs individuell innglassing
3. Vurdering av systemer/løsninger
4. Videre prosess ved et evt vedtak
5. Sammendrag
6. Styrets innstilling

# Del 1

## Forutsetninger

Innglassing av balkong i leilighetsbygninger endrer fasaden til bygget. Det er derfor nødvendig med godkjente byggetillatelse. I Dreieskivakvartalet borettslag må det sendes en søknad per bygning. På noen eiendommer kan det også være upassende å innglasse balkonger eller terrasser med tanke på arkitektur og kulturhistorisk verdi av huset.

### 1. Søknadsplikt etter plan- og bygningsloven

Innglassing av balkonger regnes som fasadeendring i plan og bygningsloven. Dette medfører søknadsplikt.

Innglassing av balkonger kan i tillegg bli berørt av kommunale retningslinjer og lokale bestemmelser i arealplan (Byggforskserien, pkt. 21)

#### 1.1 Byggesøknad, prosessen

Det tar ca. 8 uker å gjennomføre en byggesøknad. Dette inkluderer prosessen med å innhente tegninger, fylle ut søknaden med tilhørende tegninger og gjøre klart for utsending av nabovarsel. Deretter sendes søknaden til behandling av kommunen.

Gebyr fra kommunen er normalt på ca. 5000,- pr. bygg.

Pris for utarbeidelse/innsending av søknad er ca. 20 - 30.000,-.

(Balkongsenteret, byggesøknad\_2021)

---

Behandlingstid i kommune er fra 3 - 12 uker.

Dette inkluderer innhenting av byggtegninger, nabovarsling, situasjonskart og selve søknaden til plan og bygg.

Kostnaden som dekkes av borettslaget er 25 - 30.000,- eks. mva.

Behandlingstid hos plan og bygg er normalt 2-6 uker.

(Lumon Norge AS)

### 2. Konstruksjonssikkerhet

Ifølge veiledningen til byggteknisk forskrift skal balkonger ha en brystning som hindrer skade og fall. Denne skal være minst 1,0 m høy. Der høydeforskjell mellom bakkenivå og balkongdekke er mer enn 10 m, skal rekkverkshøyden være 1,2 m (Byggforskserien, pkt. 241).

Det er egne sikkerhetsbestemmelser for taket på innglassede balkonger. Dette berører beboere i øvre plan i borettslaget. Leverandør av balkonger vil gå nærmere inn på bestemmelser med den enkelte balkong ved behov, og vi vil ikke gå i detalj på løsningen for hver enkelt balkong i hele borettslaget her.



### 3. Brannhensyn/krav

Fullklimatiserte balkonger med isolerruter (flerlagsruter) regnes som en del av den bakenforliggende boligen (branncellen).

Balkonger innglasset med enkle glass har ikke fullverdig klimaskjerm og betraktes ikke som en del av boligen. Innglassing av balkonger med enkle glass betyr derfor ikke at branncellen blir utvidet lenger ut i fasaden. (Byggforskserien, pkt. 312).

I følge leverandører vi har hatt på befaring er det svært kostbart med fullklimatiserte løsninger, i tillegg til at de vurderer det helt usannsynlig å få det godkjent av Plan- og Bygningsetaten, da man i praksis bygger ut boligene med et nytt rom noe som krever utvidet branncelle.

På denne bakgrunn vil ikke fullklimatiserte løsninger bli utredet i denne rapporten.

## Klima

### 1. Temperatur

Balkonginnglassingssystemet er basert på uisolerte aluminiumprofiler og glass. En innglasset balkong er ikke et varmt rom, og den har heller ikke de samme egenskapene som et normalt oppvarmet rom. Den varmeisolerende kappen flyttes ikke, men forblir på samme sted også etter innglassingen.

Varmeeffekten av innglassing skyldes at luftskiftet i en innglasset balkong blir forholdsvis lite, og at solinnstrålingen bli bedre utnyttet (drivhuseffekten).

Temperaturen kan bli høy på på solrike dager og lav når det er kaldt ute. Balkongen kan også bli noe oppvarmet gjennom varmelekkasje fra tiliggende rom.

Hvorvidt utbyggingen med glass fører til en total energibesparelse, henger nøye sammen med bruken av balkongen (Byggforskserien, pkt. 41) Videre viser resultater i en undersøkelse utført av Lumon AS, leverandør av innglassing av balkong, en betydelig energisparing for alle typer balkonger (Lumon AS).

Tilleggsoppvarming av balkongen er i strid med byggt teknisk forskrift. Det kan dermed ikke brukes noen form for permanent oppvarming av halvklimaliserte balkonger. For å kunne bruke balkongen ved moderat utetemperatur kan en stråleovn benyttes (Byggforskserien, pkt. 42).

### 2. Lysforhold

Innglassing av balkong vil ikke påvirke lysforholdene i merkverdig grad.



### 3. Luftmuligheter og solskjerming

For å unngå overoppheting av balkongrommet må innglassingen være slik at hele eller det meste av glassveggen kan åpnes. Det kan også være hensiktsmessig å benytte innvendig solskjerming (Byggforskserien, pkt. 44).

Mellomrommet på 1-3 mm mellom glassene ventilerer balkongen naturlig. Innglassingens første glass kan åpnes i ventilasjonsstilling. VIKTIG! Balkongen må kunne ventileres for at konstruksjonen skal kunne tørke og for at den skal holde seg i god stand (Lumon AS).

### 4. Støy og luftforurensning

Balkongen dekker en vesentlig del av fasaden til boligen. Når Innglassingen er lukket vil det gi et bidrag til støyreduksjon for balkongen, samt rommene innenfor ytterveggen. Lydreduksjon kan være opptil 10-20 db (Byggforskserien, pkt. 13)

Lumon AS balkonginnglassing reduserer støy med cirka 8-12 db.

I urbane strøk slik som Kværnerbyen og omegn vil balkonger være utsatt for luftforurensning av veitrafikk, industri og lignende. Innglassing av balkonger i slike områder vil redusere forurensningsnivået når innglassingen er lukket.

### 5. Ventilasjon

Luften på balkongen vil på vinterhalvåret holde seg noe høyere enn luften utenfor gjennom stråling fra solen og varmetap gjennom veggen på boligen. På vinterhalvåret vil det kunne oppstå kondensering på glasset og andre kalde flater på den innglassede balkongen hvis fuktig, varm inneluft blir sluppet ut på balkongen. Kald luft er tyngre enn varm luft og kan derfor samle seg ved balkonggulvet dersom brystningen er tett (Byggforskserien, pkt. 46)

### 6. Regntetthet

Tettheten mot regn varierer. Det er en forutsetning at karmprofilen er utformet slik at de ikke samler vann, men raskt drenerer vannet ut og bort. Det er ikke stilt forskriftskrav om tetthet for innglassing som ikke er en del av bygningens ytre klimaskjerm. (Byggforskserien, pkt. 45)

Balkonginnglassing er vind- og værbeskyttet. Under visse værforhold kan det komme vann og snø inn på balkongen.



## Drift og vedlikehold

Borettslaget har ansvaret for vedlikehold av alle bygningsmessige konstruksjoner, hvilket normalt også omfatter de utvendige deler av en balkong. Ansvar for vedlikehold av de innvendige flater i balkongen og vedlikehold av innglassingen påligger den enkelte beboer

### 1. Vask

#### Renhold

Innglassingen er utført slik at alle glassflater kan vaskes fra innsiden uten risiko for liv og helse. Dette gjelder også takflater (for de det gjelder). For vask av rutene kan man bruke alminnelig vaskemiddel, uten fare for avflassing eller lignende.

Videre renhold innebærer at glideprofiler, dreneringshull og liknende bør holdes fri for løv, smuss etc. (Byggforskserien, pkt. 82 og 83)

En innglasset balkong vil føre til mindre løv, pollen, eksos eller annet støv som reiser med vinden (Lumon).

Vedlikeholdskostnader knyttet til balkongdører, vinduer og ubeskyttet betongplate på åpen balkong vil reduseres (Balco.no)

### 2. Innglassingens vedlikehold

Innglassingen forlenger balkongens levetid, og reduserer renholds- og vedlikeholdsbehovet på balkongen (Glassy AS). Lumon viser til behovet for renovering av balkong reduseres med 5 - 10 år.

Alle delene som monteres er av aluminium og glass. Dette betyr at ingen av delene kan ruste (Glassy AS).

Leverandørene leverer et vedlikeholdsfritt innglassingssystem. Det betyr at beboer eller borettslaget ikke trenger å smøre glide/rullelager, skifte tetning etc.

#### **Balkongens levetid**

Med riktig vedlikehold vil innglassingen vare opptil 30 år (Glassy AS). Levetid er ikke spesifisert hos andre leverandører.



## Pris

Prisen på innglassing er avhengig av størrelsen og utformingen av balkongen. Det er flere forskjellige balkonger i borettslaget. Prisantydningen på "standard" balkong er estimert på mål fra balkong i leilighet 4021, Turbinveien 12. Balkongen samsvarer med de mest vanlige balkongene i bueblokken men det tas forbehold om avvik fra prisene under, da disse kun er til orientering. Lengden på standard balkong målt i tilbudet er 6330 mm og høyden fra rekkverk er 1720 mm.

### 1. Ulike prisgrupper

#### **Balkongsenteret AS** - "Standard" balkong (6330 x 1720)

Foldeglass fra rekkverk til tak: 41 200,- eks. MVA

Pris på glass: ca. 5000,- pr m2 inkl mva ferdig montert.

Pris på tak: ca. 6000,- pr. m2 inkl mva ferdig montert.

---

#### **Glassy AS** - ekskludert solgardiner

Standard balkong (6,3 m bred) Pris: 39 900,-

Minste balkonger i nr. 24 (2-5 etasje) Pris: 25.900,-

4-sidige balkonger i nr. 20, 22 og 24 Pris: 69.000 - 74.900,-

Balkong i etasje 7 / 8, bueblokka Pris: 145.000 / 195.000,-

#### **Glassy AS** - inkludert solgardiner

Standard balkong (6,3 m bred) Pris: 51.580,-

Minste balkonger i nr. 24 (2-5 etasje) Pris: 33.200,-

4-sidige balkonger i nr. 20, 22 og 24 Pris: 90.000 - 96.800,-

Balkong i etasje 7 / 8, bueblokka Pris: 156.000 / 207.000,- (Takgardiner er 2000,- pr. glass pr. stykk)

Alle priser fra Glassy AS er **inkl.mva.**

\*Pris på innglassing i 1 etg. er ca. 1,7 ganger høyere på grunn av høyde fra gulv til tak. Samme gjelder gardinprisen.

Samlet rabatt etter følgende fordeling:

30 - 40 balkonger 10%

41 - 70 balkonger 15%

71 eller mer 20%

---

#### **Lumon AS** - inkluderer solgardiner

Standard balkong (6,3m x 1,72m) Pris: 84.000,-

Balkong 7 / 8, bueblokken (6m x 1,33m) Pris: 190.000,-

Hjørnebalkong bueblokken Pris: 125.000 - 165.000,-

\* Inkluderer mva, montasje, solgardiner på tak og på alle glass og blekkarbeid.



## Lumon AS - ekskludert solgardiner

Standard balkong (6,3m x 1,72m)	Pris: 68.000,-
Balkong 7 / 8, bueblokken (6m x 1,33m)	Pris: 174.000,-
Hjørnebalkong bueblokken	Pris: 109.000 - 149.000,-

\* Inkluderer mva, montasje, og blekkarbeid.  
Alle priser fra Lumon er **eks.mva**

## Samlet rabatt etter følgende fordeling:

1 - 6 balkonger	3%
7 - eller flere	5%

### 2. Prisstigning bolig

Lumon mener innglassing av balkong øker standarden og bruksverdien på hjemmet. Siden en innglassing forvandler balkongen til et skjermet uterom, er det en etterspurt egenskap for mange boligkjøpere i dag. Det er ingen klare bevis for at dette stemmer, men det vil være naturlig å anta at innglassing av balkong ikke vil ha en negativ effekt på verdien til boligen.

### 3. Energiforbruk

Ved riktig bruk av en innglasset balkong kan man redusere energiforbruket noe i resten av boligen. Hvor mye energiforbruket reduseres, avhenger bla. av bygningens konstruksjon og bruksmønster (Byggforskserien, pkt. 43). U hensiktsmessig bruk og oppvarming av en innglasset balkong kan øke det totale energiforbruket.

### 4. Garanti

Garanti perioden er fem år for produktet og installasjonen (Glassy AS)  
Garanti perioden er fem år for produktet og 2 år for installasjonen (Lumon) og (Balkongsenteret)

## Utseende

### 1. Estetiske hensyn

Innglassingen fører bare til mindre endringer i husets fasade, fordi den kan lages av gjennomsiktig glass uten vertikale profiler, slik at husets fasade ikke endrer seg i nevneverdig grad. Se bilder vedlagt for flere eksempler fra leverandørene.

### 2. Solskjerming (okt. 44)

Det er mulig å montere plissegardiner eller annen solskjerming på innglassingen. Styret vil jobbe med valgt leverandør for å finne en løsning som er i tråd med solskjerming som allerede er anskaffet i borettslaget.

### 3. Retningslinjer



Innglasset balkong vil føre til at flere benytter seg av balkongen på vinterhalvåret, også til oppbevaring/lagring. Styret vil komme med klare retningslinjer for oppbevaring og vedlikehold av innglasset balkong i eget avsnitt lengre ned i rapporten.

## Produktet

### Løsning

#### a. Enkeltglass, halvklimalisert

Foldeinnglassing fra rekkverk til tak. Innfestes på rekkverk med vinkel.

Høyden på innglassing vil være rett over 1700 mm. Det vil da være mulig med 6 mm glass, men anbefaling og prising er satt til 8 mm glass. Tabellene godkjenner 6 mm glass i denne høyden, men på grunn av stadig mer brutalt vær ønsker de å benytte seg av 8 mm glass (Balkongsenteret AS).

En glassfoldevegg i fem meters bredde lar seg uten problem sammenfolde til en 50 cm bred pakke med dørblader (Balkongsenteret AS).

Alle vinduene kan åpnes med en hånd og trekkes inn til sideveggen, slik at du får en helt åpen balkong (Glassy AS) (Lumon)

Glassene er herdet, og opp til fem ganger sterkere enn vanlig glass med samme tykkelse. De tilfredsstillende sikkerhetskrav og tåler for eksempel harde spark, fotball eller mennesker som faller mot glasset (Glassy AS)

Alle glassene som kan bli levert er laget av 6, 8 eller 10 mm herdet glass. Tykkelsen på glasset velges ut i fra tabellen over anbefalte glasstørrelser i det enkelte tilfelle. Herdet glass trenger høy belastning for å gå i stykker. Dersom glasset går i stykker smuldrer det opp i små biter, uten skarpe kanter, og det innebærer derfor ingen større risiko for skade.

Det første glasset åpnes ved hjelp av et håndtak, og kan låses i ventilasjonsstilling. De andre glassene kan skyves etter og åpnes. Ved åpning låser gangjernene seg i hverandre. Innglassingen kan på den måten åpnes helt. På L- og U-balkonger kan glassene skyves rundt hjørner på +90, +135...+225. (Lumon AS)

#### b. Feste



Glassene festes i glasslister av aluminium i øvre og nedre kant. Innfestingen av glassene i glasslistene sikres med rustfrie nagler. I øvre og nedre glasslist monteres det i hver bevegelige glass et gangjern og en styreenhet.

Overprofilen monteres direkte i tak eller ved hjelp av en egen justeringsprofil. Underprofilen festes på rekkverket eller direkte i gulvkonstruksjonen. Ved innfesting benyttes rustfritt festemateriell. (Lumon AS)

**c. Vannbrett**

Vannet ledes bort ved hjelp av et beslag som er laget av plastbelagt ståltynnplate eller aluminiumsplate. I mellomrommet mellom glasset og veggen benyttes silikontetting, eller aluminiumlist.

**d. Tak**

Glasstak vil lages individuelt etter balkongens mål for de balkongene dette gjelder. Det er strenge krav knyttet til glasstak, så dette vil bli redegjort i prosessen med anskaffelse av innglasset balkong hos den enkelte beboer dette gjelder. Det er strengere krav rundt innglassing av tak fra plan- og bygg etaten.

**Annet**

Det vil være mulig å sette på en lås for ekstra sikkerhet hvis du har barn eller kjæledyr som skal være på balkongen.

**KILDER**

Byggforskserien 726.608. *Innglassingssystemer for balkong*. Byggforvaltningen, juni 2017.  
<https://lumon.com/no/om-oss/nyheter/lumons-balkongglass-sparer-energi>  
<https://lumon.com/no>  
<https://lumon.com/no/privat/innglasset-balkong/fordeler-med-innglassing-av-balkongen>  
<https://glassy.no/produkter/innglassing-balkong/#9-fordeler-innglassing-balkong>  
<https://glassy.no/borettslag-sameier/>  
<https://www.balco.no/innglassede-balkonger/>  
<https://kommunikasjon.ntb.no/pressemelding/balkonginnglassing-stadig-mer-populaert?publsherId=13762612&releaseld=17854369>

## DEL 2

### Fordeler og ulemper med innglassing av balkonger

#### Fordeler

Slik det kommer frem i Del 1 av rapporten, gir en innglasset balkong følgende fordeler:

- Et ekstra rom til leiligheten
- Beskyttelse mot vær og vind
- Forlengelse av sesongen på balkongen med utvidet bruksmuligheter på vår og høst
- Beskytter balkongens konstruksjoner og gir sjeldnere vedlikehold og reparasjoner
- Reduserer støynivå og forurensing på balkongen
- Kan spare energi for boligen
- Kan øke verdien til boligen

#### Ulemper / utfordringer

Basert på informasjon og råd fra ulike leverandører av innglassing, kombinert med erfaringer fra borettslag og sameier som har innglasset balkonger finner vi ingen klare utfordringer eller ulemper knyttet til individuell anskaffelse så lenge klare retningslinjer ligger til grunn.

Personlig oppfatning av innglassing vil kunne påvirke den enkelte sitt syn på fordelene, samt personlige preferanser for utseende på borettslaget.

Grad av vedlikehold for borettslaget og den enkelte andelseier, samt. levetiden til innglassingen vil være vanskelig å fastslå på dette tidspunktet, etter garantitiden på 5 år utløper.

Enerhaugen Borettslag viste til utfordring knyttet til at løsninger og produkter utvikler seg over flere år, selv om man benytter seg av samme selskap. Videre vet man ikke når det vil være behov for å renovere fasaden, eller balkongene, og hvordan dette vil påvirke den enkelte eier av innglasset balkong.

### Felles innglassing vs individuell innglassing

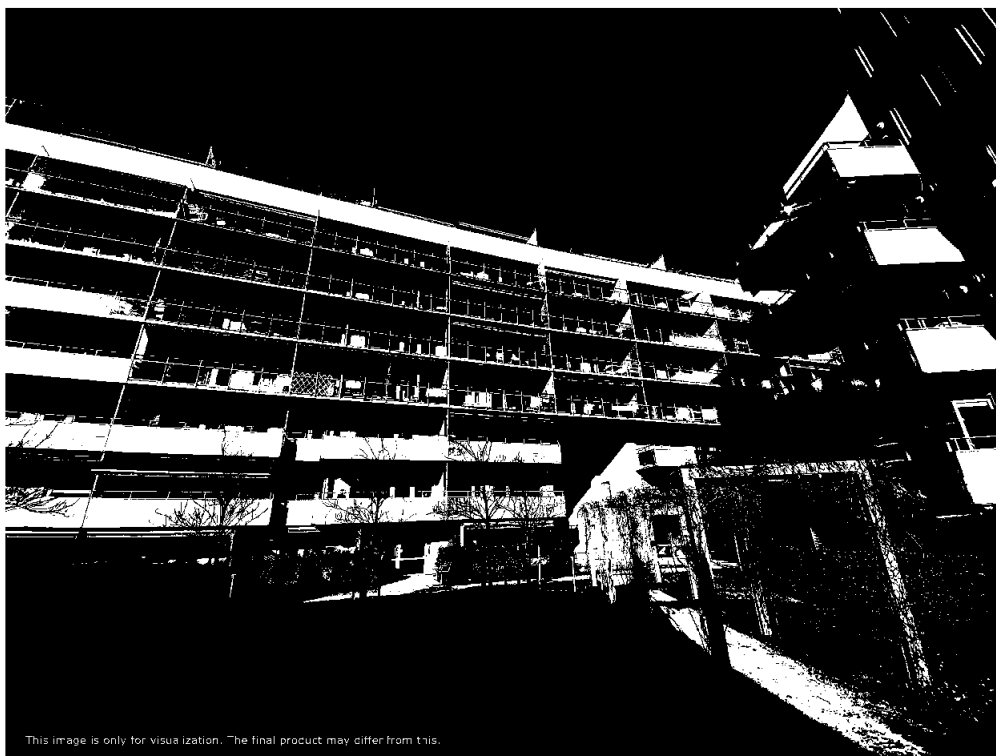
Styret har vurdert både individuell og felles innglassing. For å vurdere dette er det innhentet informasjon fra leverandører, samt erfaringer fra andre borettslag.

Styret har hatt kontakt med fem firmaer rundt innglassing av balkong. De fem firmaene vi har hatt kontakt med er; Balkongsenteret, Glassy, Lumon, Balco og UteDesign. Fire av firmaene har meget sjeldent eller aldri vært med på prosjekter hvor hele borettslaget har blitt

innglasset i samme prosjekt. Balco AS er det eneste firmaet som gjennomfører større prosjekter med innglassing og ikke arbeider opp mot enkeltkunder. I tilfeller hvor felles innglassingprosjekter blir gjennomført er hovedgrunnene rehabilitering av fasaden, tilfeller hvor sameiet eller borettslaget ønsker å anskaffe balkonger eller i nybygg.

Hovedårsakene knyttet til hvorfor felles innglassing sjeldent blir gjennomført er varierende ønske blant beboere om innglassing og kostnader som er knyttet til anskaffelsen. Felles innglassing blir derfor ofte nedstemt på GF, og vi finner svært få eksempler på felles anskaffelse.

Borettslaget sin forretningsfører i OBOS viser til at normen ved innglassing av balkong i sameier og borettslag er individuell innglassing. Dette er noe de også har anbefalt oss, fremfor en felles innglassing.



Illustrasjon på individuell innglassing Dreieskivakvartalet borettslag fra Lumon AS.

## Vurdering av systemer/løsninger

Alle leverandørene vi har hatt kontakt med anbefaler rammeløsning som kan skyves- og foldes til siden i skinneløsning, alternativt rene skyvevinduer i skinneløsning. De to løsningene vil være estetisk like fra utsiden, og begge løsningene kan plasseres på eksisterende rekkverk.

Ved en skyveløsning vil et felt alltid være lukket, og rengjøringen av ytre glasside kan være noe utfordrende. For skyve-/foldeløsning kan glassene skyves sideveis og svinges inn slik at de foldes sammen innover på balkongen. Glassene kan låses i ventilasjonsstilling. På denne måten vil beboere kunne åpne balkongen fullstendig og man vil komme enkelt til på utsiden av glassene for å rengjøre.

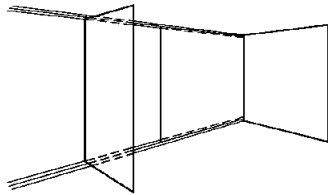


Fig. 63 a  
Innglassing der rutene går i hvert sitt spor, skyves sideveis og svinges inn. Full åpning av innglassingen er mulig.

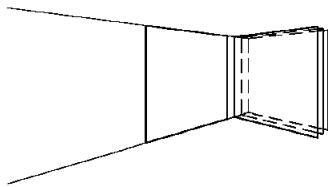


Fig. 63 b  
Innglassing der alle rutene går i samme spor. Rutene kan skyves til siden og svinges inn eller ut. Full åpning er mulig.

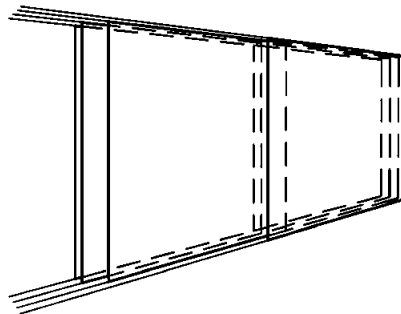


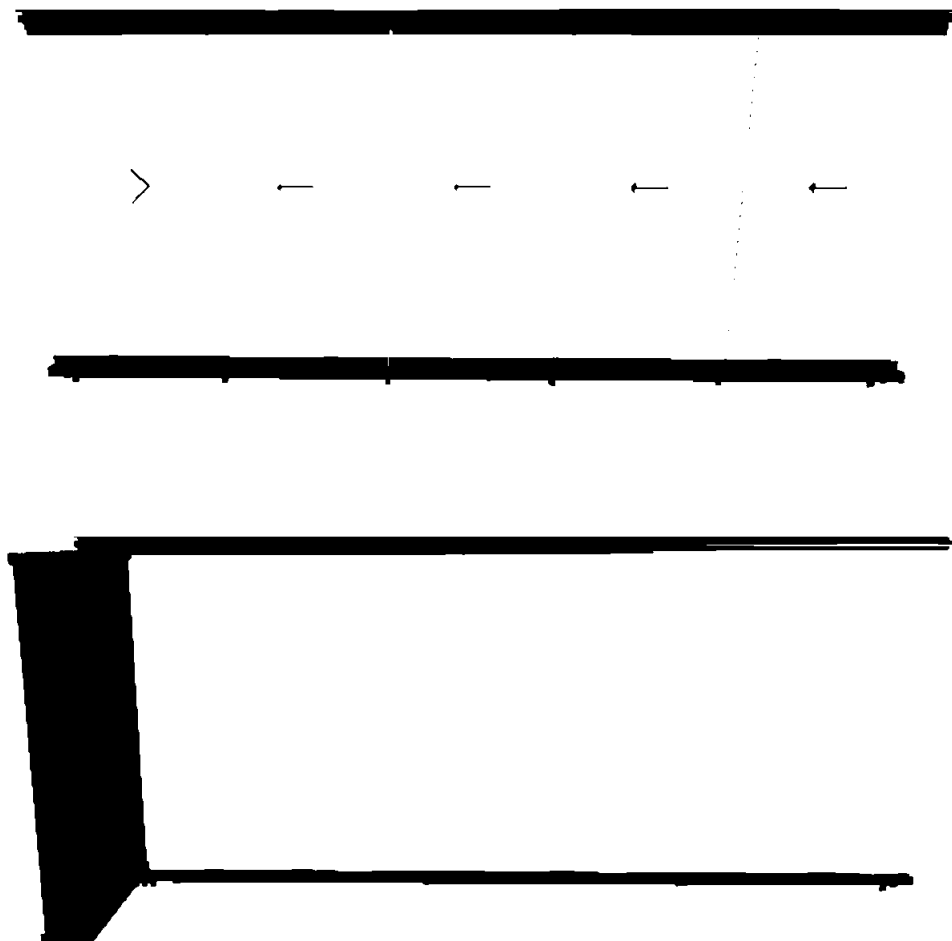
Fig. 63 c  
Skyveruter som går i hvert sitt spor og som skyves inn bak hverandre når de åpnes. Ett felt vil alltid være lukket. Rengjøring av ytre glasside kan være vanskelig.

**Figur 1: Viser hvordan en skyve-/foldeløsning fungerer.**

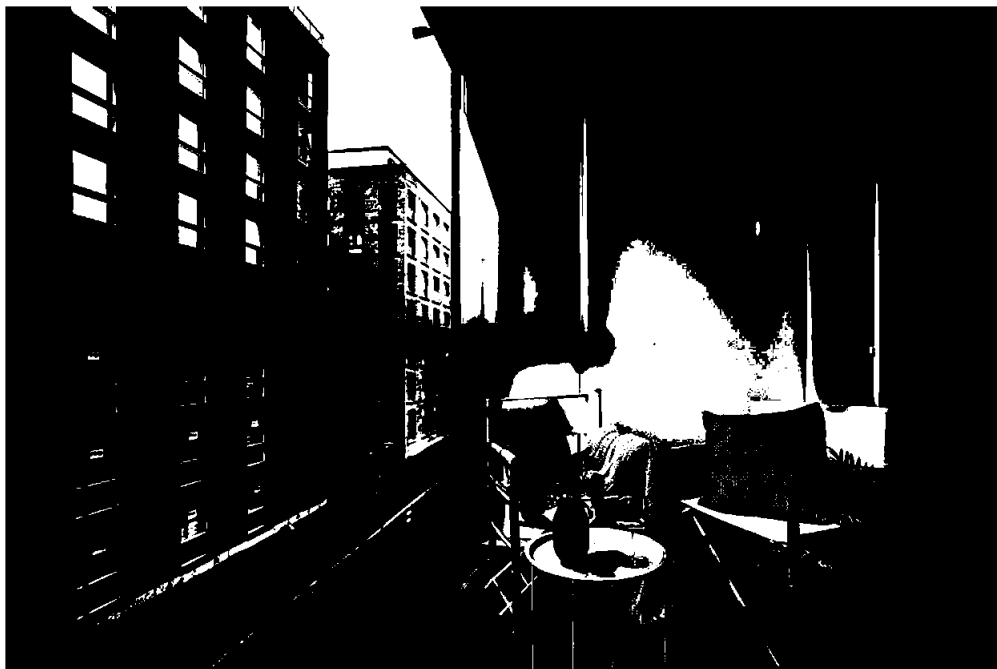
UTEDesign ønsket å levere et innglassingssystem montert på innsiden av eksisterende brystning. Resterende firmaer ønsker å levere et innglassingssystem montert på eksisterende brystning. Styret ser det ikke nødvendig å ha et innglassingssystem som går ned til gulvet, da du får det samme bruksområde ved begge løsningene.

Innglassingssystemet som blir montert på eksisterende brystning vil monteres direkte i tak, og underprofilen vil festes direkte på rekkverk, alternativt gulv. Vannet ledes bort ved hjelp av et beslag som fungerer som et vannbrett. I mellomrommet mellom glasset og veggen benyttes silikontetting eller aluminiumslist. Det er mulig det må monteres en ekstern stolpe langs rekkverket på de lengste balkongene, eller på balkonger hvor det skal monteres tak.

Balkonginnglassingen lages individuelt etter balkongens mål. Løsninger for åpning, vask og lufting vil være velfungerende for alle beboere. Glassene kan åpnes med en hånd, hvor de deretter skyves til siden inn bak hverandre når de åpnes.



**Figur 2: Illustrasjon på skyve-/foldeløsning fra Glassy.**



Bilde 1: Eksempel fra Glassy, hvor glass er montert på rekkverk. Skyve-/foldeglassene er her i åpen posisjon.

### **Retningslinjer for innglassing**

Du kan glasse inn balkongen din hvis du bruker leverandør fastsatt av styret. Du trenger ikke søke om godkjenning fra styret før du glasser inn balkongen din. Bestilling gjennomføres i en årlig samlet bestilling direkte til leverandør. Kommunikasjonen blir deretter mellom beboer og leverandør fastsatt av styret.

Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av alle bygningsmessige konstruksjoner, som normalt omfatter utvendige deler av balkong. Herunder vil en innglassing føre til at borettslaget ikke lenger blir ansvarlig for innvendige flater i balkongen, det påligger den enkelte beboer. Borettslaget blir derimot ansvarlig for glassrutene som balkongens utvendige flater hvis skaden på disse oppstår fra utsiden. Dette omfatter ikke vask eller service og vedlikehold vedrørende innglassing.

Hvis du opplever problemer eller trenger service på balkonginnglassingen, må du selv ta kontakt med leverandør direkte for å få hjelp.

Dersom du har innglasset balkong er det ikke lov å installere oppvarming på balkongen, hverken i form av varmeovner, varmekabler eller lignende. Dersom du varmer opp luften slik



at den blir varmere enn ute, forårsaker dette kondens på vegger og tak som fører til fuktskade. Du kan holdes økonomisk ansvarlig hvis du forårsaker skade på bygget.

## Oppbevaring

Det skal kun oppbevares vanlige utemøbler/sittegrupper og gjenstander som er naturlig å ha på en balkong. En innglasset balkong skal ikke benyttes som "bod" på vinteren. Det ikke skal oppbevares fryser, kjøleskap, pappesker, tomflasker og søppel osv. Generelt skal det være pent og ryddig. Ta hensyn til dine naboer og følg disse enkle retningslinjer for balkongene og terrassene våre til glede for alle.

## Leverandør

Lumon er et internasjonalt konsern som har 40 år i bransjen med over 1 million innglassinger montert verden over. Glassy er datterselskap av en av Finlands og Nordens ledende leverandører av balkongsprosjekter og installasjonstjenester. Glassy AS ble stiftet i 2020 og har i dag 5 ansatte.

Forskjellene mellom de to firmaene basert på erfaring under arbeidet:

1. Glassy gir en meget god service i motsetning til Lumon som bruker lang tid på å svare og generelt lite oppfølging.
2. Glassy har 5 års garanti på materialer og montering. Lumon har 5 års garanti på materialer og 2 års garanti på montering.
3. Lumon er dyrere enn Glassy både på innglassing og solskjerming. Beboere for også en bedre samlerabatt hos Glassy hvis det er mer enn 30 balkonger som ønsker innglassing.

Erfaring fra Dynekilgata 15 som har brukt både Lumon, Balkongsenteret og Glassy (i den rekkefølgen) anbefaler Glassy på det varmeste. Firmaet er selvdrevne og serviceinnstilte med rimelige priser. Usikkerheten knyttet til å velge Glassy som leverandør er at det fortsatt er et relativt nytt firma som jobber med å etablere seg i bransjen. Deres inntrykk er at alle leverandørene leverer samme produktet så det vil ikke være et problem hvis man på et tidspunkt må bytte leverandør.

*På bakgrunn av dette velger styret å stille seg bak en individuell anskaffelse av innglassing, med en skyve-/foldeløsning.*

*Leverandøren vi har valgt er Glassy AS.*



## Videre prosess ved evt. vedtak

### Trinn 1: Byggsøknad

Inkluderer fasadetegninger, plantegninger, kontrollplan, teknisk beskrivelse, branndokumentasjon.

*Videre trinn forutsetter godkjenning av byggesøknaden.*

### Trinn 2: Melding om interesse

Alle beboere har anledning til å melde interesse for innglassing av balkong.

### Trinn 3: Etablering av avtale

Etablering av avtale mellom den enkelte beboer som ønsker innglassing og leverandør.

### Trinn 4: Befaring og oppmåling

Glassy AS, som er ansvarlig entreprenør, kommer på befaring for å måle opp den enkelte balkong som skal innglasses.

### Trinn 4: Bestilling, betaling og produksjon

Etter befaring og oppmåling blir beboere kontaktet angående betaling. Bestillingen sendes samlet og produksjonen starter.

### Trinn 5: Montering

Beboere blir fortløpende kontaktet av Glassy AS for å avtale montering.

### Trinn 6: Service og vedlikehold

## **Kostnader, økonomi, finansiering**

Den enkelte beboer må selv dekke finansiering av innglassingen som vil variere ut i fra størrelsen på den enkelte balkong.

Glassy leverer rentefri nedbetaling gjennom sin samarbeidspartner Svea Finans.

Informasjon av nedbetaling kan du få direkte fra leverandør på tidspunkt hvor det eventuelt blir aktuelt.

## Øvrige eksempler med individuell innglassing

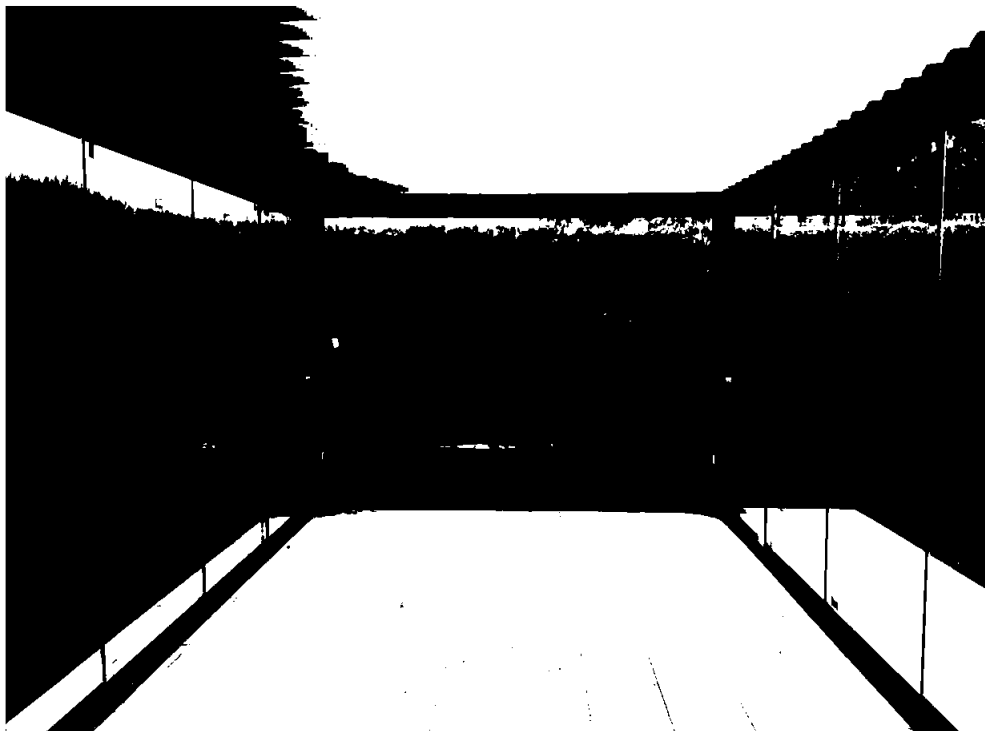
PELTON borettslag, Kværnerbyen



DYNEKILGATA 15 Borettslag



Vedlegg 3 til sak 12. Vinterhage på takterrassen





Vedlegg 4 til sak 12. Vinterhage på takterrassen





## Valgkomiteens begrunnelse for innstilling

Som tidligere år har valgkomiteen hatt god dialog med styreleder og styret i forkant av arbeidet med å finne fram til kandidater til verv i styret. Flere av nåværende styremedlemmer, inkludert styreleder, har hatt verv i styret i mange år, og har av ulike årsaker ønsket å fratre sine verv i år. Det har derfor vært viktig for valgkomiteen og få informasjon og tilbakemeldinger fra styreleder og de avtroppende styremedlemmene på hvordan arbeidet har vært det siste året og hvilke behov de mener trengs for neste periode. Få innblikk i hvordan samarbeidet internt i styret har vært og hvordan året som helhet har gått.

Siden 2013 og fram til i dag har borettslagets styre vært sammensatt av representanter fra andelseierne, fordelt på styreleder, styremedlemmer og varaer.

Valgkomiteen har over flere år jobbet for å sette sammen et styre så bredt representert som mulig, men likevel basert på kandidater som har vist ønske og interesse for å bidra. Samtidig har vi så langt det lar seg gjøre prøvd å sette sammen et styre med bred kompetanse og erfaring, og så god balanse både på kjønn og alder som mulig. Interessen for å delta i styrearbeid har gått betraktelig ned de siste 2-3 årene. Noe som også har medført at arbeidet med å sette sammen et styre har vært mer utfordrende nå enn for noen år siden. Det har heller ikke vært noen kvinner som har meldt interesse for styret i år, noe vi håper kan endre seg til neste år.

I løpet av årene har brl hele tiden sett på behov og ressursbruk, og styrene har gjort vurderinger underveis og fra år til år på hva som er beste løsningen for brl. Dreieskivakvartalet er et stort brl, og er både tids- og ressurskrevende å styre. På bakgrunn av dette så ble det i fjor gjort en markant endring ved at styret har fått på plass en driftsleder. Dette har frigjort mye tid for styret i det daglige, og de har nå i større grad enn før kunnet ha mere fokus på styrerelaterte saker og behandlingen av de, og ikke på dag til dag driftsrelaterte oppgaver. Valgkomiteen og styreleder, med støtte fra styret, mener nå også at brl er klar for å ta enda et steg videre. Et steg som vi håper vil komme brl og alle våre beboere til nytte. Derfor velger vi nå å innstille en profesjonell styreleder til det nye styret i Dreieskivakvartalet. Dette er noe som blir stadig mer vanlig i brl og sameier, og da spesielt i store brl slik som Dreieskivakvartalet faktisk er.

Med en slik endring kan vi derfor også gjøre endringer i antallet medlemmer i styret og dens sammensetning. Det er mulig å redusere styret med to faste plasser. På bakgrunn av dette kan også styrehonoraret i neste periode reduseres, fordi det blir færre personer å fordele styrehonoraret på. Dette fordi mer ansvar nå kan legges hos styreleder og at det er færre medlemmer som mottar honorar for sitt styreverv enn tidligere.

Valgkomiteen håper og tror at sammensetningen på styret vi velger å innstille for neste periode vil gjøre en god jobb for Dreieskivakvartalet. Og at vi nå tar enda et steg videre i et moderne drevet borettslag med ekstern profesjonell styreleder.

## Presentasjon av styret i Dreiskivakvartalet brl



### Styreleder - Per Christian Larsen (1 år)

Per Christian er profesjonell styreleder og har jobbet som dette i flere år. Han har lang erfaring innen prosjektledelse, salg og innkjøp. Han har svært høy teknisk kompetanse og god til å holde orden på tid, kvalitet og økonomi. Han kombinerer nå jobben som profesjonell styreleder med å ta en Executive Master of Management ved BI.



### Styremedlem - Magnus Kjelstrup Nymo (2 år)

Magnus jobber i LINK Mobility Group og har sittet i styret siden 2021, han går nå over i ny rolle i styre fra vara til styremedlem. Han har en IT teknisk bakgrunn



### Styremedlem - Håvard Noren (2 år)

Håvard er ny i styret, men har bodd i Dreieskivakvartalet før, og i Kvæmerbyen i noen år. Han jobber som utvikler og lager både apper og nettsider, og har en variert og bred teknisk kompetanse. Han jobber i dag i forlaget Aschehoug med produktet juridika som er et oppslagsverk for norske lover.



### Styremedlem - Jan Inge Johannessen (1 år)

Jan Inge ble valgt inn i styret i 2019 som varamedlem og har hatt verv i styret siden da. Han har lang erfaring fra tidligere styreverv og kjenner borettslaget vårt godt siden han har bodd her siden det var nytt i 2013.



### Vara - Magnus Therie Babsvik (1 år)

Magnus ble valgt inn i styret for første gang i 2018 og har hatt verv i styret siden da. Han startet som vara og velger nå å gå tilbake til det vervet etter å ha vært styreleder de 3 siste årene.

Magnus har vært 9 år i Forsvaret, og startet i 2018 opp selskapet Solibo som blant annet spesialisere seg på forvaltning av borettslag og sameier.



**Vara - Per Bratlund (1 år)**

Per er ny i styret, men har bodd i Dreiseskivakvartalet siden det var nytt i 2013. Han har blitt pensjonist, men har flere års jobberfaring innen salg og markedsføring. Han har også flere års erfaring fra ulike styreverv.



**0673 Dreieskivakvartalet Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder for 1 år foreslås:**

Navn: Per Christian Larsen

Adresse: Otto Ruges vei 86A1361 Østerås

E-postadresse: pcl@thegoodcompany.no

**B. Som styremedlemmer foreslås:**

For 2 år:

Navn: Magnus Kjelstrup Nymo

Adresse: Turbinveien 24

E-postadresse: m\_nymo@hotmail.com

For 2 år:

Navn: Håvard Noren

Adresse: Turbinveien 16

E-postadresse: havardnoren@gmail.com

For 1 år:

Navn: Jan Inge Johannessen

Adresse: Turbinveien 12

E-postadresse: jainjo@yahoo.no

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Navn: Magnus Therie Babsvik

Adresse: Turbinveien 6

E-postadresse: magnus.babsvik@gmail.com

2. Navn: Per Bratlund

Adresse: Turbinveien 18

E-postadresse: perj.bratlund@gmail.com

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Magnus Therie Babsvik

Adresse: Turbinveien 6

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Jan Inge Johannessen

Adresse: Turbinveien 12

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Kim Ali Amin Ulvin

Adresse: Turbinveien 20

E-postadresse: kimaliulvin@me.com

Navn: Marianne Karlsen

Adresse: Turbinveien 10

E-postadresse: marianne.karmadesign@gmail.com

Dato: 02.05.2021

I valgkomiteen for Dreieskivakvartalet Borettslag

Robert Erlandsen

Marianne Karlsen



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 31.05.22

**Selskapsnummer:** 673 **Selskapsnavn:** Dreieskivakvartalet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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