



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 209 272  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DALSBERGSTIEN 3 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas sletner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 21.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 862 595	2 966 925
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 862 595</b>	<b>2 966 925</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 490 885	1 124 486
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 604 985</b>	<b>1 238 586</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 257 610</b>	<b>1 728 339</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 989	23 544
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 989</b>	<b>23 544</b>
Annen finanskostnad		687 452	449 620
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>687 452</b>	<b>449 620</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-661 463</b>	<b>-426 077</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 596 147</b>	<b>1 302 262</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 596 147</b>	<b>1 302 262</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 596 147</b>	<b>1 302 262</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 596 147</b>	<b>1 302 262</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 596 147	1 302 262
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 596 147</b>	<b>1 302 262</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		70 590 100	70 590 100
Sum varige driftsmidler		70 590 100	70 590 100
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		70 590 100	70 590 100
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		378 652	79 852
Sum fordringer		378 652	79 852
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 611 372	1 747 042
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 611 372	1 747 042
Sum omløpsmidler		1 990 024	1 826 894
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 580 124</b>	<b>72 416 994</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		250 000	250 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		25 151 183	23 555 035
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>25 151 183</b>	<b>23 555 035</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>25 401 183</b>	<b>23 805 035</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 674 705	25 117 254
Øvrig langsiktig gjeld		23 235 900	23 235 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>46 910 605</b>	<b>48 353 154</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>46 910 605</b>	<b>48 353 154</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 319	2 615
Leverandørgjeld		187 524	52 817
Annen kortsiktig gjeld		75 493	203 372
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>268 336</b>	<b>258 804</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 178 941</b>	<b>48 611 958</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 580 124</b>	<b>72 416 994</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 595573

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 989 209 272  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DALSBERGSTIEN 3 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas sletner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 20.07.2023



Organisasjonsnr: 989 209 272  
DALSBERGSTIEN 3 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 862 595	2 966 925
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 862 595</b>	<b>2 966 925</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 490 885	1 124 486
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 604 985</b>	<b>1 238 586</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 257 610</b>	<b>1 728 339</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 989	23 544
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 989</b>	<b>23 544</b>
Annen finanskostnad		687 452	449 620
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>687 452</b>	<b>449 620</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-661 463</b>	<b>-426 077</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 596 147</b>	<b>1 302 262</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 596 147</b>	<b>1 302 262</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 596 147</b>	<b>1 302 262</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 596 147</b>	<b>1 302 262</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 596 147	1 302 262
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 596 147</b>	<b>1 302 262</b>



Organisasjonsnr: 989 209 272  
DALSBERGSTIEN 3 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		70 590 100	70 590 100
Sum varige driftsmidler		70 590 100	70 590 100

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		70 590 100	70 590 100
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		378 652	79 852
Sum fordringer		378 652	79 852

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 611 372	1 747 042
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 611 372	1 747 042

Sum omløpsmidler		1 990 024	1 826 894
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 580 124</b>	<b>72 416 994</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		250 000	250 000
Sum innskutt egenkapital		250 000	250 000

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		25 151 183	23 555 035



Sum opptjent egenkapital	25 151 183	23 555 035
Sum egenkapital	25 401 183	23 805 035
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	23 674 705	25 117 254
Øvrig langsiktig gjeld	23 235 900	23 235 900
Sum annen langsiktig gjeld	46 910 605	48 353 154
Sum langsiktig gjeld	46 910 605	48 353 154
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 319	2 615
Leverandørgjeld	187 524	52 817
Annen kortsiktig gjeld	75 493	203 372
Sum kortsiktig gjeld	268 336	258 804
Sum gjeld	47 178 941	48 611 958
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>72 580 124</b>	<b>72 416 994</b>



Organisasjonsnr: 989 209 272  
DALSBERGSTIEN 3 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Dalsbergstien 3 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. april - 28. april 2023

Selskapsnummer: 5960





## Velkommen til årsmøte i Dalsbergstien 3 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. april kl. 12:00 og lukker 28. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5960>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Porttelefon
8. Bytte av lamper i fellesområdene
9. Forretningsførrel

Med vennlig hilsen,

**Styret i Dalsbergstien 3 Borettslag**



Sak 1

### Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Styrets leder er foreslått som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Serine Nergård er valgt.

Sak 2

### Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Simon Engen Asp og Helge Ytterøy L'orange er valgt.

Sak 3

### Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport til årsmøte 2023 - DS3.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000. Honoraret er på samme nivå som fra forrige styreperiode.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 100.000.



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Styret har ikke mottatt henvendelse fra beboere om kandidatur til styreverv for perioden 23/24. Alle i sittende styret stiller til gjenvalg.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Serine Nergård  
Vedkommende har vært styrets leder i perioden 22/23.

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Daniella Johnsen  
Vedkommende har sittet i styret i tre perioder.
- Kenneth Endresplass  
Vedkommende har sittet i styret i to perioden.

Sak 7

## Porttelefon

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslagets porttelefon begynner å bli utdatert. Leverandør av systemet har sagt at det ikke er vits å begynne feilsøking av anlegget på bakgrunn av anleggets alder og tilstand. På bakgrunn av at noen leiligheter melder om feil på systemet inn til leiligheten sin, og vi ser at tablået begynner å bli slitent har styret innhentet to tilbud.

Tilbud fra Eltera på utskiftning porttelefon var på kr. 154.406,- inkl.mva.

Defigo har gitt et tilbud med en årlig pris på 17.850,- og en etableringskostnad på 35.000,-. Se tilbud vedlagt fra Defigo.

Defigo er en porttelefon-løsning som er kompatibel med beboers brikke, i tillegg til at panelet gir tilgang gjennom en app. Dette betyr at man kan åpne døren med mobilen uansett hvor du er. Dette er også ønskelig fra styret sin side, slik at styret ikke må være fysisk tilstede for å slippe inn personer som skal på befaring. I tillegg ser vi verdien av å ha kontroll på alle beboere, herunder også få kontroll på leietakere i bygget da Defigo sin adminportal gir oversikt over alle som har tilgang til bygget.



## **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir styret mandat til å inngå avtale med Defigo for etablering av porttelefon og adgangskontroll.

## **Vedlegg**

2. Skjerm bilde 2023-04-17 kl. 20.13.49.png

Sak 8

## **Bytte av lamper i fellesområdene**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret har sett behovet for å skifte ut lampene i fellesområdene da pærene må skiftes hyppig ut av vaktmester, i tillegg til at de totalt 92 lampene står på 24/7 som gir høyere energikostnader enn nødvendig. Pærene som brukes i dag er av halogen, som vil utfases og gå ut av produksjon. I den forbindelse har vi hentet inn tilbud på utskifting av alle lamper til sensorstyrte led-lamper.

Tilbud fra Eltera ligger vedlagt, og pris er på kr. 239.111,- inkl.mva ved utskifting av alle lamper i fellesområdene, i bakgården, samt. spotter i inngangspartiet. Styret vurderer om vi skal utsette utskiftingen av lamper i bakgården.

Borettslaget har god nok økonomi til å finansiere utskiftningen uten å ta opp lån eller øke felleskostnadene. Styret ønsker å hente inn 1-2 flere tilbud før vi tar en endelig avgjørelse, men ønsker å få mandat av generalforsamlingen til å kunne inngå en avtale.

## **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir styret mandat til å inngå en avtale med leverandør for utskifting av lamper i fellesområdene til borettslaget på en kostnadsramme på kr. 300.000,-.

## **Vedlegg**

3. Tilbudsbrev Dalbergstien 3\_belysning i fellesområder og bakgård[86].pdf

Sak 9

## **Forretningsførsel**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret har sett på avtalene til borettslaget, og i den forbindelse også avtalen på forretningsførsel. Det har blitt innhentet tilbud fra Agio, Solibo og Boalliansen. Ut i



fra tilbudene er det Solibo AS som tilbydde det beste produktet til den beste prisen. Grunnet at styreleder er ansatt i Solibo og derfor inhabil i saken ønsker styret å løfte saken til avstemning på generalforsamlingen. OBOS har ikke kommet med et nytt tilbud utover at pris fra 2022 kunne frysas for KPI justering i 2023. Totalt vil den årlige prisen være lavere i Solibo enn den vi har hos OBOS i dag.

Boalliansen: 74.900,- inkl. mva.

Solibo: 72.000,- inkl.mva.

OBOS: 91.875,- inkl.mva

Revisjon i dag på 9000,-. Denne kan reduseres til 7-8000 ved bytte til Solibo.

Hvis forslag til vedtak blir godkjent vil ikke en avtale med Solibo tre i kraft før tidligst 01.01.2024 grunnet oppsigelsestid hos nåværende forretningsfører.

Tilbud fra Solibo AS som ny mulig forretningsfører ligger vedlagt.

#### **Forslag til vedtak**

Borettslaget bytter forretningsfører til Solibo AS.

#### **Vedlegg**

4. Pristilbud Dalsbergstien 3 Borettslag[17].pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Serine Nergård	Dalsbergstien 3
Styremedlem	Kenneth Endresplass	Dalsbergstien 3
Styremedlem	Daniella Johansen	Dalsbergstien 3

### Vibbo / Solibo Home

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Vi bruker også Solibo Home som hjemmeside:  
<https://home.solibo.no/hp/dalsbergstien3/oppslagstavle>

### Generelle opplysninger om Dalsbergstien 3 Borettslag

Borettslaget består av 50 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

217 81

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

Dalsbergstien 3 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har i perioden 2022/2023 hatt 8 styremøter. Utover dette har det vært gjennomført flere befaringer med blant annet Pelias (skadedyrseksperter), vaktmester, elektriker, Låshuset og rørlegger for å nevne noen.

Borettslaget har ikke hatt noen aktive forsikringssaker i 2022, men har hatt flere hendelser som har krevd tid og oppfølging fra styret. Styret har som normalt validert vaskekort annenhver uke, behandlet eierskiftemeldinger og gjennomført brikke- og nøkkeladministrasjon. Det har gjennom året vært mange beboerhenvendelser som styret har forsøkt å svare ut så raskt og godt vi kan, men vi har hatt noen utfordringer knyttet til at vi nå får henvendelser på Vibbo, Solibo Home, e-post, Facebook og private meldinger/telefoner.

Utover daglig drift er dette noen av styret har jobbet med gjennom perioden:

## Oppgradering av bodområder

Det har blitt montert smekklås på dørene ned til bodområde for å hindre uheldige hendelser av uvedkommende, da vi ved flere anledninger har oppdaget at bodområdene har stått ulåst.

Det er etter generalforsamlingsvedtak i 2021 og 2022 nå blitt montert nye luker på vinduene i bodområde for å hindre støv og partikler fra hovedveien som går forbi bygget. Det har blitt oppdaget at rømningsveien ut i fra bodområde og ut fra bakgården ikke har oppfylt krav til rømningsvei. Dette har nå blitt utbedret.

Styret har engasjert vaktmester til å fjerne hensatt materiell i fellesområdene i bodområdet som har samlet seg over tid. Vi håper og oppfordrer alle beboere til selv å ta ansvar for å kaste sine egne ting.

## Rotter i bodområde

Det ble på nyåret i 2023 observert rotter i bodområde. Dette er et kjent problem i gamle bygårder i Oslo. Styret har engasjert Pelias i arbeidet med nedkjempingen og inngått en avtale med oppfølging på 3 år. Pelias har satt ut gift i bakgården og bodområde, samt tatt en gjennomgang av svake punkter styret bør utbedre, noe vi har gjort. Problemet er ikke lengre like stort, men styret følger nøye med på utviklingen.

## Brannsikkerheten

Styret har i perioden brukt mye til på brannsikkerheten i borettslaget. Vi har jobbet med å utarbeide O-planer for hver etasje i bygget. Dette henger nå innrammet på hvert plan, samt en samlet oversikt i inngangspartiet. Styret har kartlagt alle stoppekraner i bygget og gjort en grundig undersøkelse på hvilken stoppekran som tilhører den enkelte leilighet. Det er nå hengt opp oversikt i hver oppgang og en oversikt ved hver stoppekran i bodområdet.

Videre ser vi på utbedring av avvik fra tidligere rapporter i kombinasjon med utskifting av brannsentralen. Styret vil løfte disse to sakene på en ekstraordinær generalforsamling hvor vi sitter med konkrete tilbud priser og informasjon om hvordan et slik prosjekt vil se ut.

## Energi/fyring

Det ble i 2023 oppdaget et avvik i faktureringen av strøm til borettslaget. Det viser seg at borettslaget ikke har mottatt faktura for strøm i perioden august 2020 til september 2022. Årsaken for avviket er noe uklart da tidligere styret i perioden 2020 ikke kan svare på hva som har skjedd i kommunikasjonen med Elkraft. Løsningen styret i samarbeid med forretningsfører har kommet frem til er å avregne 2022 basert på faktiske kostnader i 2022



og kostnadsføre resterende beløp opp mot avregningen som ble gjennomført i 2020 og 2021. Sittende styret stiller seg kritiske til hvordan OBOS, som har vært forretningsfører i perioden har forholdt seg til saken. De viser manglende vilje til å ta selvkritikk på rådgivningen.

### **Redusere kostnader**

Styret jobber til enhver tid med å redusere kostandene til borettslaget. I den forbindelse har vi i 2022 sagt opp avtalen med borettslagenes sikringsordning, huseiernes landsforbund og Stopp Tagging. Styret ser på løsning for å implementere fjerning av tagging i samråd med renhold/vaktmestertjeneste. Dette er avtalen vi mener ikke er nødvendige. Videre har vi forhandlet frem en ny kollektiv avtale på TV- og internett fra Telia som vi mener svarer på majoriteten av beboernes behov, til en billigere pris. Styret gjennomføre en avstemning gjennom Vibbo som førte til at ny avtale ble godkjent og inngått.

### **Nytt callingsanlegg**

Styret ser nødvendigheten av å oppgradere callingsanlegget til borettslaget. Bakgrunnen for behovet er at flere leiligheter har meldt om feil i systemet inn til sin leilighet. Leverandør av callingsanlegget mener det er for gammelt til at det er verdt å begynne feilsøking. I tillegg begynner deler av callingsanlegget å sitte løst ved inngangspartiet. Dette er bakgrunnen for saken vi nå løfter på generalforsamlingen.

### **Annet**

Vi har fått en ny dørpumpe på inngangsdøren. Styret har jobbet for å få på plass en ny portal/hjemmeside for borettslaget. Innhentet tilbud på forretningsførsel, forsikring, renhold og vaktmestertjenester – dette er noe vi vil jobbe videre med i neste styreperiode. Vi ønsker i tillegg å videreutvikle borettslagets HMS-rutiner. Innhente en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan. Rydde opp hensatte sykler i bakgården, og gjennomføre en dugnad med enkle vedlikeholdsprosjekter for å nevne noen av sakene.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 215 322 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Dalsbergstien 3 Borettslag.

### Lån

Dalsbergstien 3 Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Dalsbergstien 3 Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Dalsbergstien 3 Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 568 089</b>	<b>1 052 307</b>	<b>1 568 089</b>	<b>1 721 688</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 596 147	1 302 262	1 027 564	779 462
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-712 034	-786 480	-786 000	-605 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-730 515	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>153 598</b>	<b>515 782</b>	<b>241 564</b>	<b>174 462</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 721 688</b>	<b>1 568 090</b>	<b>1 809 653</b>	<b>1 896 150</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 990 024	1 826 894		
Kortsiktig gjeld		-268 336	-258 804		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 721 688</b>	<b>1 568 090</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 399 486	1 236 019	1 219 620	1 507 536
Innkrevde felleskostnader	2	1 684 584	1 684 584	1 684 380	1 684 464
Andre inntekter	3	48 010	46 322	30 000	40 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 132 080</b>	<b>2 966 925</b>	<b>2 934 000</b>	<b>3 232 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 184	-10 150	-9 000	-10 505
Forretningsførerhonorar		-92 340	-89 735	-92 341	-91 875
Konsulenthonorar	7	-8 637	-3 188	-15 000	-10 000
Kontingenter		0	-2 050	0	0
Drift og vedlikehold	8	-280 290	-88 642	-168 000	-215 322
Forsikringer		-223 541	-205 381	-220 345	-244 683
Kommunale avgifter	9	-209 350	-201 264	-207 000	-239 786
Energi/fyring		-128 719	-21 227	-66 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-298 242	-276 480	-285 000	-308 680
Andre driftskostnader	10	-241 583	-226 369	-257 650	-246 537
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 604 985</b>	<b>-1 238 586</b>	<b>-1 434 436</b>	<b>-1 541 488</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 527 095</b>	<b>1 728 339</b>	<b>1 499 564</b>	<b>1 690 512</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		730 515	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 257 610</b>	<b>1 728 339</b>	<b>1 499 564</b>	<b>1 690 512</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	25 989	23 544	0	0
Finanskostnader	12	-687 452	-449 620	-472 000	-911 050
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-661 463</b>	<b>-426 077</b>	<b>-472 000</b>	<b>-911 050</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 596 147</b>	<b>1 302 262</b>	<b>1 027 564</b>	<b>779 462</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 596 147	1 302 262		



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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	62 090 100	62 090 100
Tomt		8 500 000	8 500 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>70 590 100</b>	<b>70 590 100</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 407	168
Forskuddsbetalte kostnader		86 471	71 561
Andre kortsiktige fordringer	14	17 484	8 123
Energiavregning	18	269 289	0
Driftskonto OBOS-banken		1 611 371	1 747 041
Sparekonto OBOS-banken		1	1
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 990 024</b>	<b>1 826 894</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 580 124</b>	<b>72 416 994</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 50 * 5 000		250 000	250 000
Annen egenkapital	15	25 151 183	23 555 035
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>25 401 183</b>	<b>23 805 035</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	23 674 705	25 117 254
Borettsinnskudd	17	23 235 900	23 235 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>46 910 605</b>	<b>48 353 154</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 493	59 786
Leverandørgjeld		187 524	52 817
Påløpte renter		5 319	2 615
Energiavregning	18	0	143 586
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>268 336</b>	<b>258 804</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 580 124</b>	<b>72 416 994</b>



Pantstillelse	19	75 010 000	75 010 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2023

Styret i Dalsbergstien 3 Borettslag

Serine Nergård

Kenneth Endresplass

Daniella Johansen

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### 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 andelseierens side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte



videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

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

Felleskostnader	1 684 584
Kapitalkost. lån 2	188 021
Kapitalkostnader på IN-lån	1 152 194
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	50 713
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	8 558
Overført til kapitalkostnader	-1 399 486
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 684 584</b>

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

Automatpenger, vaskeri	48 010
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>48 010</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</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 2021/2022, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 184.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 637
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 637</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-157 510
Drift/vedlikehold VVS	-19 830
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 605
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-26 629
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 716
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-280 290</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-118 091
Renovasjonsavgift	-91 259
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-209 350</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 648
Lyspærer og sikringer	-18 469
Vaktmestertjenester	-115 223
Renhold ved firmaer	-88 278
Andre fremmede tjenester	-10 031
Trykksaker	-240
Porto	-80
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 895
Konstaterte tap	-69
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-241 583</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 335
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	624
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 030
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>25 989</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-92 966
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-594 486
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-687 452</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**



Kostpris/Bokf.verdi 2006	62 090 100
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>62 090 100</b>

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.217/bnr.81

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

#### NOTE: 14

##### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN	17 484
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>17 484</b>

#### NOTE: 15

##### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	16 027 814
Egenkapital fra IN tidligere år	14 282 067
Egenkapital fra IN 2022	730 515
Reduksjon EK fra IN	-5 639 213
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>25 401 183</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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

#### NOTE: 16

##### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-4 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	628 306
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	103 613
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	61 346
	-3 206 735

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2006	-47 774 100
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	11 746 473
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	608 421
Nedbetalt tidligere, IN	14 282 067
Nedbetalt i år, IN	669 169
	-20 467 970



---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-23 674 705**

---

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig 2006 **-23 235 900**

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-23 235 900**

---

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**Forskuddsinnbetalinger (a konto) **-203 532**

---

**SUM INNETEKTER** **-203 532**

---

**KOSTNADER**Administrasjon **143 901**Strøm **328 920**

---

**SUM KOSTNADER** **472 821**

---

---

**SUM ENERGIAVREGNING** **269 289**

---

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

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

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd **23 235 900**Pantelån **23 674 705**Beregnete IN-forpliktelser **9 373 369**

---

**TOTALT** **56 283 974**

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger **62 090 100**Tomt **8 500 000**

---

**TOTALT** **70 590 100**

---



## Annenn informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79940187. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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.

### 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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03** og **30.09** på borettslagets 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.



Vedlegg 2 til sak 7. Porttelefon

### Produkter og tjenester

Element og beskrivelse	SKU	Antall	Enhetspris	Totalsum
<b>Onboarding</b>		1	kr 22 000,00	kr 22 000,00
<b>Abonnement porttelefon &amp; nøkkelfri adgang</b>		1	kr 14 280,00 / år	kr 14 280,00 / år for 5 år
<b>Skadedekning</b>		1	kr 1 188,00 / år	kr 594,00 / år etter 50% i rabatt
Årlig totalt .....				kr 14 874,00
etter kr 594,00 i rabatt				
Engangs totalt .....				kr 22 000,00
<b>Totalsum .....</b>				<b>kr 36 874,00</b>

**Dette tilbudet utløper 30. april 2023**



Dalbergstien 3 Borettslag  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

Att: Kenneth Endresplass

Fekjan, 27.01.2023

### Dalbergstien 3 – utskiftning av belysning i fellesområder

Vi takker for forespørsel av 17.01.2023, og kan herved tilby elektroarbeidene utført for følgende:

Pristilbud oppsummert	Kr.	191 289,-
25% mva	Kr.	47 822,-
Sum inkl mva	kr.	239 111,-

Pristilbudet er generelt basert på vår befaring på stedet den 17.01.2023, med våre etterfølgende presiseringer.

Følgende er lagt til grunn for tilbudet

- Befaring på stedet den 17.01.2023

Side 1 av 6



Fekjan 11  
1394 Nesbru  
Tlf.: 901 40 100

Organisasjonsnr  
811 600 792

Hjemmeside  
www.eltera.no

E-mail  
post@eltera.no

Side 1 av 6

Vedlegg 3

Tilbud 4 - Dalbergstien 3\_belysning i fellesområder og bakgrunn[86].pdf



**Beskrivelse av leveranse**

**Postpris 1**

Utskiftning av eksisterende veggbelysning i fellesområder i oppgang, kjeller og korridorer. Lamper byttes en til en. Det er medtatt levering av lampe fra Norlux Pollux. Det er medtatt totalt utskiftning av 92 stk lamper.

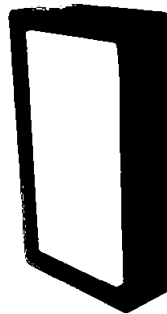


**Postpris 1 - belysning fellesområder**

**kr 161 929,- eks mva**

**Postpris 2 – belysning bakgård**

Utskiftning av eksisterende veggbelysning i bakgård. Lamper byttes en til en. Det er medtatt levering av lampe fra SG Armaturen – type Frame. Det er medtatt totalt utskiftning av 7 stk lamper.



**Postpris 2 - belysning bakgård**

**kr 20 360,- eks mva**

Side 2 av 6



Fekjan 11  
1394 Nesbru  
Tlf.: 901 40 100

Organisasjonsnr  
811 600 792

Hjemmeside  
[www.eltera.no](http://www.eltera.no)

E-mail  
[post@eltera.no](mailto:post@eltera.no)

Side 2 av 6

Vedlegg 3

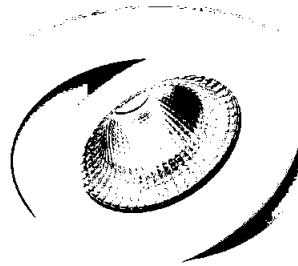
Tilbud nr 41  
Tilbud nr 41 - bergstien 3\_belysning i fellesområder og bakgård[86].pdf



**Postpris 3 – downlights i tak innenfor inngangsdør**

Utskiftning av eksisterende innfelt belysning i himling innenfor inngangsparti. Lamper byttes en til en. Det er medtatt levering av lampe fra Norlux Tigrus Tiltable. Det er medtatt totalt utskiftning av 6 stk lamper.

Det er medtatt rullestillas ifbm utskiftning av downlights.



**Postpris 3 - belysning downlights**

**kr 9 000,- eks mva**

Side 3 av 6



Fekjan 11  
1394 Nesbru  
Tlf.: 901 40 100

Organisasjonsnr  
811 600 792

Hjemmeside  
[www.eltera.no](http://www.eltera.no)

E-mail  
[post@eltera.no](mailto:post@eltera.no)

Side 3 av 6

Vedlegg 3

Tilbud nr 41  
Tilbud nr 41 - bergstien 3\_belysning i fellesområder og bakgård[86].pdf



## 1. INDEKSREGULERING

Indeksreguleres ihht SSB's indeks "elektriker alt"

## 2. REGNINGSARBEID

Regnings-/tilleggs-/endringsarbeid i henhold til følgende timepriser:

Prosjektleder	kr.	1 050,-
Montør – timepris	kr.	720,-
Lærling – timepris	kr.	590,-
Materiell- og utstyr – påslag		1,25

## 3. ENHETSPRISER

Oversendes etter nærmere forespørsel/avtale

## 4. TIDSRISTER

Vår pris er forutsatt en rasjonell og kontinuerlig fremdrift innen normal arbeidstid mellom 07.00 og 15.00 mandag til fredag, ihht en omforent fremdriftsplan mellom alle involverte parter.

## 5. GENERELLE BETINGELSER

- Offentlige og private tilknytningsavgifter, gebyrer, anleggsbidrag etc er ikke medtatt av Eltera.
- Vårt tilbud inkluderer internkopiering og bruk av prosjektplass eller prosjekthotell. Ekstern kopiering forutsettes dekket av andre. Det forutsettes å bli inkludert på distribusjonsliste kostnadsfritt for Eltera.
- Bygningsmessige hjelpearbeider er ikke medtatt. Dette gjelder bla. lydsetting, brannsetting/-hylser, forsegling, kjerneborring, spikerslag, etterfikk, byggvask, provisorier etc. Hulltaking i gips for rør og bokser inntil  $\varnothing 73\text{mm}$  er medtatt.

Side 4 av 6



Fekjan 11  
1394 Nesbru  
Tlf.: 901 40 100

Organisasjonsnr  
811 600 792

Hjemmeside  
www.eltera.no

E-mail  
post@eltera.no

Side 4 av 6

Vedlegg 3

Tilbud nr 421 Tilbud nr 421 Bergstien 3\_belysning i fellesområder og bakgårder[86].pdf



- d. Vi har forutsatt at stillaser/personheiser som er i bygget og innehas av TE kan benyttes etter avtale, kraner og rydde-containere blir holdt av annen entreprenør. Eltera rydder etter egne arbeider.
- e. Det forutsettes at andre entreprenørers arbeid, herunder forberedende arbeider er ferdig i normal tid før Eltera's arbeider, slik at arbeidet kan drives rasjonelt og produktivt.
- f. Ved evt offentlige inngrep i Norge eller andre land som innebærer at Eltera sine kostnader øker, har Eltera rett til å justere prisene.

## 6. PREISERINGER

- a. Medtatt prosjektering omfatter elektrotekniske anlegg medtatt.
- b. Alle anlegg som Eltera ikke leverer, men skal kable/tilkoble må prosjekteres av andre.
- c. Det forutsettes at eksisterende føringsrør over himling er inntakt for omtrekking av kabler til downlights.
- d. Det forutsettes at eksisterende el.anlegg er uten feil og mangler.
- e. Det forutsettes tilgang til områder hvor det skal arbeides.

## 7. GENERELLE BETALINGSBETINGELSER

Betalingsbetingelser er 30 dager etter fakturadato. Det faktureres månedlige kontofakturaer på kontrakten. Endringsarbeider faktureres i sin helhet fortløpende.

## 8. SIKKERHETSSTILLELSE

Iht. NS8417

## 9. ALMINNELIGE KONTRAKTSVILKÅR

Tilbudet er gyldig i 60 dager fra tilbudsdato.

Eltera's tilbud er basert på NS3420 og NS 8417.

Side 5 av 6



Fekjan 11  
1394 Nesbru  
Tlf.: 901 40 100

Organisasjonsnr  
811 600 792

Hjemmeside  
[www.eltera.no](http://www.eltera.no)

E-mail  
[post@eltera.no](mailto:post@eltera.no)

Side 5 av 6

Vedlegg 3

Tilbud nr 421, bergstien 3\_belysning i fellesområder og bakgård[86].pdf



Eltera AS ser frem til et eventuelt godt samarbeid om gjennomføringen av oppdraget, og vil gi oppdraget vår høyeste prioritet.

Ved eventuelle spørsmål til tilbudet er det bare å ta kontakt.

Med vennlig hilsen

**for Eltera AS**

*Jon Ivar Schanche*

Prosjektleder

Mobil 91 24 33 37

Side 6 av 6



Fekjan 11  
1394 Nesbru  
Tlf.: 901 40 100

Organisasjonsnr  
811 600 792

Hjemmeside  
[www.eltera.no](http://www.eltera.no)

E-mail  
[post@eltera.no](mailto:post@eltera.no)

Side 6 av 6

Vedlegg 3

Tilbud nr 41 - Bergstien 3\_belysning i fellesområder og bakgårder[86].pdf



## FORRETNINGSFØRSEL

Dalsbergstien 3 Borettslag

Oslo, 02.03.2023

Lykke kan ikke kjøpe  
(Fritid kan)

# Norges største privateide boligforvalter



## Handlekraftig

Som selskap kjennetegnes vi som handlekraftige. Vi kan håndtere alle utfordringer våre kunder kommer med. Alle.



## Kundeorientert

Vi skal være best på kundeservice. Vi har kun fornøyde kunder og har aldri mistet en kunde.



## Utviklende

Vi utvikler oss kontinuerlig og er alltid på utkikk etter bedre løsninger og nye tjenester som forenkler hverdagen til våre kunder ytterligere.

# Spesialist på boligelskaper



## Forretningsførsel

- ✓ Fast forvalter
- ✓ Løpende regnskapføring
- ✓ Rådgivning og administrasjon



## Styreportal

- ✓ Oppdatert økonomistatus
- ✓ Effektiv kommunikasjon
- ✓ Sikrer kontinuitet



## Styrekompetanse

- ✓ Kompetanseutvikling
- ✓ Nettverksbygging
- ✓ Styreledererfaring



## Vedlikehold

- ✓ Tilstandsrapport
- ✓ Planlegging
- ✓ HMS verktøy

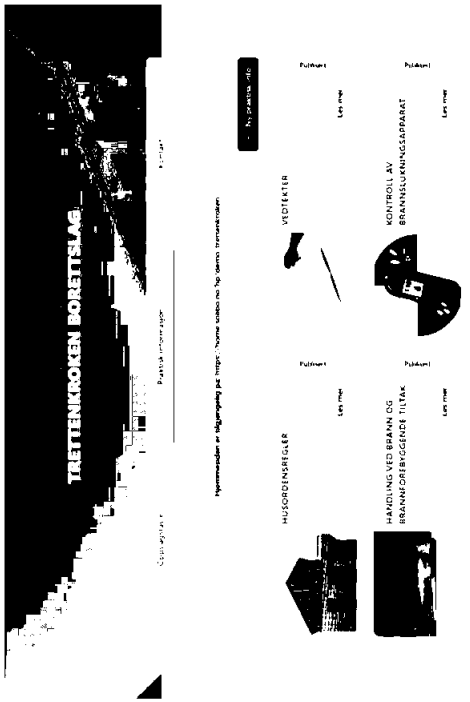
Vedlegg 4

3 | Forenkler styrets hverdag og øker boligelskapets verdier

31 av 44

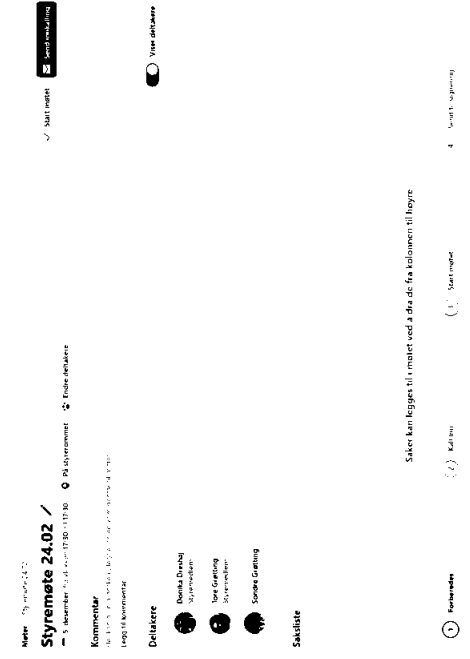
Pristilbud Dalsbergeten 3 Bc

# Styreportal utviklet av og for styreledere



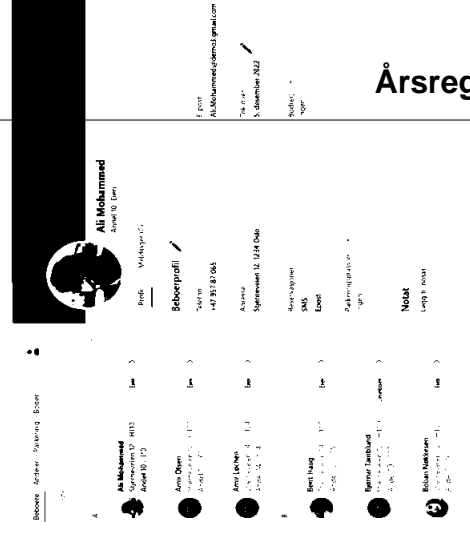
## Kommunikasjon

- ✓ Informasjonsdeling med SMS og e-postvarsel
- ✓ Planlegg nyhetsbrev
- ✓ Systematiser beboerhenvendelser



## Styrearbeid

- ✓ Planlegg styremøter og behandle styresaker
- ✓ Fakturagodkjenning og økonomistatus
- ✓ Oppgavefordeling og dokumentarkiv



## Om boligselskapet

- ✓ Beboere og seksjoner/andeler/leiligheter/P
- ✓ Leverandører og kontaktpersoner
- ✓ Styremedlemmer og forvalter

Vedlegg 4

32 av 44

Pristilbud Dalsberg 3 B



# Det er enkelt å bytte til Solibo

Hva trenger dere å gjøre?

1.

Styret vedtar å bytte til Solibo



Signerer avtale med Solibo og fullmakt til bank



2.

Dere er i mål med deres oppgaver!



Å samarbeide med Solibo skal være veldig enkelt, fra start til slutt. Ønsker du å bytte forretningsfører til oss er det eneste styret trenger å gjøre to enkle signeringsoppdrag.

Resten tar vi oss av!

Oppstart med Solibo



En ny og enklere styrehverdag



## Årsreg

for 99209272

Pristilbud Dalsberg 3 B

Dette gjør Solibo



Bytte av forretningsfører



Styret vedtar å bytte til Solibo



Styret signerer avtale med Solibo og fullmakt til bank



Styret signerer avtale med Solibo og fullmakt til bank



Styret vedtar å bytte til Solibo



Styret vedtar å bytte til Solibo



Styret vedtar å bytte til Solibo

«Som styreleder i Sameiet Wessel Atrium byttet vi til Solibo som forretningsfører. Jeg er overrasket over hvor komfortabel prosessen har vært og hvor lite arbeid som havnet på styret. Selve byttet var gjennomført på kun to signeringer med Bank-ID.»  
- Bård Stranheim, styreleder Sameiet Wessel Atrium

Vedlegg 4



## Referanser



**Per Christian Larsen**

Profesjonell styreleder på fulltid  
Styreleder i 12 borettslag og sameier  
907 86 329  
[pcl@thegoodcompany.no](mailto:pcl@thegoodcompany.no)



**Bård Stranheim**

Seniorrådgiver Innovasjon Norge  
Styreleder i Sameiet Wessel Atrium  
908 85 035  
[baard.stranheim@gmail.com](mailto:baard.stranheim@gmail.com)



**Lena Rolandsen**

Fagkonsulent Gjensidig  
Styremedlem i Strømsveien 125  
908 10 550  
[lenaarolandsen@gmail.com](mailto:lenaarolandsen@gmail.com)

Vedlegg 4

12 | Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

36 av 44

Pristilbud Dalsbergen 3 Bc  
Boligselskapets årsrapport 2022 for 909209272

## Sameiet Langaards Gate 3

*«Som styreleder i Sameiet Langaards gate 3 kan jeg anbefale forretningsførsel fra Solibo på det varmeste!*

*Styrehverdagen har blitt enklere - dersom vi lurte på noe har Solibo som regel svarene, og våre kontaktpersoner der svarer meget raskt. Overgangen var meget lett, uten at styret trengte å involvere seg mye. Den digitale styreportalen som vi benytter gjennom Solibo er meget nyttig og samler all dokumentasjon og kommunikasjon med styret og beboere på ett sted - anbefales.*

*Kort oppsummert: moderne forretningsførsel skreddersydd for borettslag/sameier og strålende service.»*

**- Jan-Tore Horn, styreleder**



# Boligsameiet Fyrstikkbakken 7C



«Solibo er et seriøst selskap som er til å anbefale. Jeg opplever at de alltid er tilgjengelig på både telefon og mail, med gode svar og råd til hva jeg måtte lure på. De har en fin nettside og styreportal med smarte funksjoner som er lette å bruke.»

- **Morten Strømme, styreleder**

Vedlegg 4

14 | Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

38 av 44

Pristilbud Dalsberget 3 Bc

## Flere referanser



### Sameiet Henriichensgate 5

*«Efficient, effective, digital natives, competent, dedicated, fast and great customer service.»*

**- Edoardo Jacucci, styreleder**

Vedlegg 4

15 | Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier



### Herman Foss Gate 4 BRL

*«Solid oppgradering fra forrige forretningsfører. Både system/portal og oppfølging er på et helt annet nivå enn jeg har opplevd tidligere på mine 4 år som styreleder.»*

**- Lars Smith, styreleder**

39 av 44

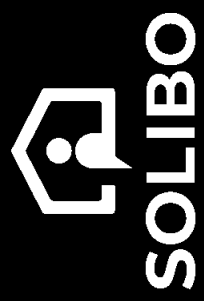


### Sameiet Vibesgate 18

*«Solibo er fremoverlente, serviceinnstilt og profesjonelle. De er moderne, og rapporteringen har en kjempebra integrert sammenheng.»*

**- Runar Bauge, styreleder**

Pristilbud Dalsbergeten 3 Bc



*Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier*

Dronning Eufemias Gate 16, 0191 Oslo | Telefon 21 08 05 25 | E-post [info@solibo.no](mailto:info@solibo.no) | [www.solibo.no](http://www.solibo.no)



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 25.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 28.04.23

**Selskapsnummer:** 5960 **Selskapsnavn:** Dalsbergstien 3 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Serine Nergård er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Simon Engen Asp og Helge Ytterøy L'orange er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 100.000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Serine Nergård

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Daniella Johnsen

Kenneth Endresplass

**Sak 7 Porttelefon**

Generalforsamlingen gir styret mandat til å inngå avtale med Defigo for etablering av porttelefon og adgangskontroll.

For

Mot

**Sak 8 Bytte av lamper i fellesområdene**

Generalforsamlingen gir styret mandat til å inngå en avtale med leverandør for utskifting av lamper i fellesområdene til borettslaget på en kostnadsramme på kr. 300.000,-.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 9 Forretningsførsel**

Borettslaget bytter forretningsfører til Solibo AS.

For

Mot

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.