



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 490 251  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PIPERVIKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helene Jekteberg Bakke  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		775 981	1 535 098
<b>Sum inntekter</b>		<b>775 981</b>	<b>1 535 098</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	
Annen driftskostnad		922 219	1 694 951
<b>Sum kostnader</b>		<b>973 564</b>	<b>1 694 951</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-197 583</b>	<b>-159 853</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		889	445
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>889</b>	<b>445</b>
Annen finanskostnad			30 321
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>30 321</b>
<b>Netto finans</b>		<b>889</b>	<b>-29 876</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-196 694</b>	<b>-189 729</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-196 694</b>	<b>-189 729</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-196 694</b>	<b>-189 729</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-196 694	-189 729
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-196 694</b>	<b>-189 729</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		11 250 000	11 362 605
Sum varige driftsmidler		11 250 000	11 362 605
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 250 000	11 362 605
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		210	25 315
Andre fordringer		198 188	236 409
Sum fordringer		198 398	261 724
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		68 999	111 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		68 999	111 281
Sum omløpsmidler		267 397	373 005
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 517 397</b>	<b>11 735 610</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 880 256	3 076 950
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 880 256</b>	<b>3 076 950</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 880 256</b>	<b>3 076 950</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>			
Øvrig langsiktig gjeld		8 591 600	8 591 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 591 600</b>	<b>8 591 600</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 591 600</b>	<b>8 591 600</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		27 644	31 796
Annen kortsiktig gjeld		17 897	35 264
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>45 541</b>	<b>67 060</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 637 141</b>	<b>8 658 660</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 517 397</b>	<b>11 735 610</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 621342

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 998 490 251  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PIPERVIKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Helene Jekteberg Bakke  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.08.2021



Organisasjonsnr: 998 490 251  
PIPERVIKA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		775 981	1 535 098
<b>Sum inntekter</b>		<b>775 981</b>	<b>1 535 098</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	
Annen driftskostnad		922 219	1 694 951
<b>Sum kostnader</b>		<b>973 564</b>	<b>1 694 951</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-197 583</b>	<b>-159 853</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		889	445
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>889</b>	<b>445</b>
Annen finanskostnad			30 321
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>30 321</b>
<b>Netto finans</b>		<b>889</b>	<b>-29 876</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		-196 694	-189 729
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		-196 694	-189 729
<b>Årsresultat</b>		<b>-196 694</b>	<b>-189 729</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-196 694	-189 729
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-196 694</b>	<b>-189 729</b>



Organisasjonsnr: 998 490 251  
PIPERVIKA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

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

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 250 000	11 362 605
Sum varige driftsmidler		11 250 000	11 362 605

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

Sum anleggsmidler		11 250 000	11 362 605
-------------------	--	------------	------------

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

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		210	25 315
Andre fordringer		198 188	236 409
Sum fordringer		198 398	261 724

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		68 999	111 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		68 999	111 281

Sum omløpsmidler		267 397	373 005
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 517 397</b>	<b>11 735 610</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	2 880 256	3 076 950
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 880 256</b>	<b>3 076 950</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 880 256</b>	<b>3 076 950</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Øvrig langsiktig gjeld	8 591 600	8 591 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 591 600</b>	<b>8 591 600</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 591 600</b>	<b>8 591 600</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	27 644	31 796
Annen kortsiktig gjeld	17 897	35 264
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>45 541</b>	<b>67 060</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 637 141</b>	<b>8 658 660</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>11 517 397</b>	<b>11 735 610</b>



Organisasjonsnr: 998 490 251  
PIPERVIKA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Pipervika Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 11. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Pipervika Borettslag. Avstemningen åpner 3. mai kl. 01:00 og lukker 11. mai kl. 01:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/8156>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Forslag 1 fra Meriem Lellouchi - Bytte av vinduer mot bakgården
7. Forslag 2 fra Meriem Lellouchi - Oppgavene til styret overføres til ekstern advokat
8. Forslag 3 fra Meriem Lellouchi - Etablering av logg bok for brannsentralen
9. Forslag 4 fra Meriem Lellouchi - Ytterdøren mot Løkkeveien bør byttes ut
10. Forslag 5 A fra Rich Edwin Strafford - Omregulering av seksjon 4
11. Forslag 5 B fra Rich Edwin Strafford - Omregulering av seksjon 4
12. Forslag 6 fra Kristian Ruud Nesheim, Tor Brekken og Jørgen Krohn - Balkonger inkl kontantinnskudd til Borettslaget

Med vennlig hilsen,

**Styret i Pipervika Borettslag**

Kristian Ruud-Nesheim

Trond Asbjørn Hagen

Jørgen Krohn

Trond Asbjørn Hagen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitne**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Kristian Ruud-Nesheim foreslås som protokollvitne

**Forslag til vedtak**

Kristian Ruud-Nesheim er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000,- som er iht. årets budsjett.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 25 000,-



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.
- b) Styret foreslår at årets resultat motregnes borettslagets egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat motregnes egenkapitalen.

### **Vedlegg**

1. 8156 Årsberetning 2020.pdf



## Til andelseierne i Pipervika Borettslag

### Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta elektronisk på generalforsamlingen som i år avholdes over en periode på 8 dager med oppstart mandag 3. mai.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen.
- Det er kun én stemme pr. andel.



## **Generalforsamling i Pipervika borettslag** **Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021**

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus/covid19, vil den ordinære Generalforsamlingen i borettslaget bli avholdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført Generalforsamlingen denne våren.

### **Saker som behandles:**

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020
- Godkjenning av honorar til tillitsvalgte
- Innkomne forslag
- Valg av tillitsvalgte

### **Årsmøtet starter:**

- Møtet åpnes 3. mai 2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 11.05.2021

### **Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS/epost og/eller via Vibbo.no.
- Trykk på linken og delta i møtet.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles i det vedlagte heftet, og dernest avgi din stemme i det elektroniske møtet
- Har vi ikke registrert ditt mobiltelefonnummer kan dette gjøres på to måter
  - Du kan du logge deg inn med BankID og registrere mobilnummert
  - Du kan ringe OBOS på telefon 22 86 55 00 eller sende en mail til [obos@obos.no](mailto:obos@obos.no), så registrerer vi det.
  - Når nummeret er lagt inn kan du gå inn på Vibbo.no å delta

**PS! Det kan være avvik mht. enkelte punkter i den digitale møteløsningen.**

#### **Hvem kan stemme på Generalforsamlingen ?**

- Alle seksjonseiere har rett til å stemme på årsmøtet
- Det er kun én stemme per andel, hvor eier har flere andeler telles kun én stemme.

### **Hjelp oss å holde deg informert:**

Hjelp oss å holde deg informert ved å gå til vibbo.no, og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig. Huk av for samtykke til digital kommunikasjon, og at vi kan sende deg varsler på e-post og SMS. For å sikre at viktig informasjon kommer frem under den pågående krisen vil styret kunne sende SMS til alle beboere, uavhengig av varslingsinnstillinger og digitalt samtykke. På Vibbo er det også enkelt å kontakte oss i styret, hvis du skulle ha spørsmål om situasjonen i tiden fremover.



## Deltagelse på digital Generalforsamling i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vår ordinære Generalforsamling i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

*Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.*

*Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.*

---



Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

## Stemmeseddel for Generalforsamling 2021 i Pipervika Borettslag

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_ (må oppgis)

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_ (må oppgis)

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

Eksempel:

Stemmer: For  Mot

Saker til behandling:

Se innkallingen

### Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Stemme: For  Mot

### Konstituering - Valg av andelseier som protokollvitne

Kristian Ruud-Nesheim er foreslått

Stemme: For  Mot

### Årsrapport og regnskap for 2020 - Godkjenning

Stemme: For  Mot

### Godtgjørelser - Godkjenning styrehonorar for perioden 2020/2021

(foreslått til kr 25.000,- se budsjett 2021)

Stemme: For  Mot

### Forslag 1 fra Meriem Lellouchi - Godkjenning

Stemme: For  Mot

### Forslag 2 fra Meriem Lellouchi - Godkjenning

Stemme: For  Mot

### Forslag 3 fra Meriem Lellouchi - Godkjenning

Stemme: For  Mot

### Forslag 4 fra Meriem Lellouchi - Godkjenning

Stemme: For  Mot

### Forslag 5 fra Rich Edwin Stratford

- Godkjenning

A) Stemme: For  Mot

- Godkjenning

B) Stemme: For  Mot



**Forslag 6 fra Kristian Ruud Nesheim, Tor Brekken og Jørgen Krohn  
- Godkjenning**

Stemme: 

For	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

**Valg av Styret**

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Varamedlem	Fredrik Steenstrup (gjenvalg for 1 år)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Viktor Renstrøm (benkeforslag for 1 år)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Årsmøtet åpnes 03.05.2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 11.05.2021



## Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Pipervika Borettslag  
avholdes i år som et elektronisk møte over en periode  
på 8 dager med oppstart mandag 3. mai

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning møteinnkallingen
- B) Valg av en andelseier som protokollvitne

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- 1) Forslag fra Meriem Lellouchi -- Bytte av vinduer mot bakgården
- 2) Forslag fra Meriem Lellouchi – Oppgavene til styret overføres til ekstern advokat
- 3) Forslag fra Meriem Lellouchi – Etablering av en loggbok for brannsentralen
- 4) Forslag fra Meriem Lellouchi – Ytterdøren mot Løkkeveien bør byttes ut
- 5) Forslag fra Rich Edwin Stratford – Omregulering av seksjon 4
- 6) Forslag fra Kristin Ruud Nesheim, Tor Brækken og Jørgen Krohn – Balkonger inkl. kontantinnskudd

De innkomne forslagene er inntatt lenger bak i innkallingsheftet.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 29.04.2021

Styret i Pipervika Borettslag

*Kru*

Kristian Ruud-Nesheim/s/

*Trond Hagen*

Trond Asbjørn Hagen/s/

*Jørgen Krohn*

Jørgen Krohn/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kristian Ruud-Nesheim	Huitfeldts Gate 12
Styremedlem	Trond Asbjørn Hagen	Tveterveien 1 B
Styremedlem	Jørgen Krohn	Huitfeldts Gate 12
Varamedlem	Fredrik Steenstrup	Løkkeveien 10

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

### Generelle opplysninger om Pipervika Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Pipervika Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998490251, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Huitfeldts Gate 12  
Løkkeveien 10

Gårds- og bruksnummer :  
209 102

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Pipervika Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskaps sjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

Ekstraordinær generalforsamling:

Styret gjennomførte en ekstraordinær generalforsamling hvor det ble valgt nye styremedlemmer og vedtatt bytte av revisor.

### Branntilsyn:

Styret har det siste året hentet fulgt opp Oslo brann og redningsetat knyttet til tilsyn med påfølgende avvik, styret har sendt inn en fremdriftsplan på utbedring av disse avvikene og fått denne godkjent av Oslo brann og redningsetat. Avvikene prioriteres løpende ut fra fremdriftsplanen og styret har igangsatt innhenting av tilbud på de forskjellige oppgavene.



Kostnadene knyttet til brannoppgraderingene er foreløpig ikke kjent, styret foreslår derfor at disse kostnadene dekkes over et kontantinnskudd fordelt etter sameiebrøk.

Avvik bitrapp:

Denne saken er nå lukket

Internkontroller:

Styret gjennomfører periodiske internkontroller i bygget basert på sjekklister fra OBOS.

Forsikring:

Styret jobber med innhenting av nye tilbud på forsikring da nåværende forsikringspremie er noe høy, det legges opp til å ha tilstrekkelig antall tilbud for å kunne vurdere fremtidig situasjon 1. kv. 2021.

Felleskostnader:

Det har blitt gjennomført en revisjon av felleskostnadsfordelingen, det legges opp til en økning på 5% samt at tv/internett kostnader fra Telia fordeles pr enhet.

Vedlikehold:

Portrom har blitt malt i 2020 samt ny belysning i bakgård har blitt montert. Fremtidige vedlikeholdsarbeider:

- Bytte inngangsdør fra Løkkeveien
- Bytte vinduer mot bakgård
- Male oppganger
- Avretting bakgård
- Male kjeller og oppgradere ventilasjonsløsning

Det presiseres at planlagte vedlikeholdsarbeider gjennomføres når den økonomiske situasjonen til borettslaget vurderes god nok eller det oppstår et akutt behov.

Dugnad og Covid-19:

Det legges opp til å arrangere en dugnad for alle beboerne i gården når coronasituasjonen har bedret seg, styret kommer tilbake på ang dette. En annen ting som er viktig å nevne i denne tiden er at nå som de fleste holder seg mye hjemme er det også lett å irritere seg mer over naboen, ber derfor alle om å vise hensyn, følge ordensreglene og samtidig ha god dialog med naboen direkte dersom det skulle være noe.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 775 981,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 973 564,-.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -196 694,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det legges til at det i 2020 ble ført flere prosjektkostnader (blant annet rørfornyng) fra 2017-18 samt styrehonorar for både 2018 og 2019, derfor høyere negativt resultat enn budsjettet.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 221 856,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca. kr. 9 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pipervika Borettslag.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

**Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**PIPERVIKA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 998 490 251, KUNDENR. 8156**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>305 945</b>	<b>495 674</b>	<b>305 945</b>	<b>221 856</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-196 694	-189 729	11 870	28 635
Tilbakeført aktivert anleggsmiddel tidligere år		112 605	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-84 089</b>	<b>-189 729</b>	<b>11 870</b>	<b>28 635</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>221 856</b>	<b>305 945</b>	<b>317 815</b>	<b>250 491</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		267 397	373 006		
Kortsiktig gjeld		-45 541	-67 061		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>221 856</b>	<b>305 945</b>		



**PIPERVIKA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 998 490 251, KUNDENR. 8156**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	743 868	578 132	706 000	740 000
Andre inntekter	3	32 113	956 966	1 595	5 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>775 981</b>	<b>1 535 098</b>	<b>707 595</b>	<b>745 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 345	0	-3 525	-3 525
Styrehonorar	5	-45 000	0	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-12 481	-41 375	-6 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-71 770	-72 478	-72 000	-74 000
Konsulenthonorar	7	-18 279	-48 873	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-248 037	-730 077	-60 000	-93 000
Forsikringer		-116 268	-102 438	-114 000	-122 000
Kommunale avgifter	9	-246 267	-497 797	-253 200	-248 340
Energi/fyring		-12 965	-6 392	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-78 357	-70 537	-77 000	-80 000
Andre driftskostnader	10	-117 795	-124 984	-55 000	-37 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-973 564</b>	<b>-1 694 951</b>	<b>-695 725</b>	<b>-716 365</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-197 583</b>	<b>-169 853</b>	<b>11 870</b>	<b>28 635</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	889	445	0	0
Finanskostnader		0	-30 321	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>889</b>	<b>-29 876</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-196 694</b>	<b>-189 729</b>	<b>11 870</b>	<b>28 635</b>
<b>Overføringer:</b>					
Fra opptjent egenkapital		-196 694	-189 729		



13

Pipervika Borettslag

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	11 250 000	11 362 605
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 250 000</b>	<b>11 362 605</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		22 812	6 706
Kundefordringer		210	25 315
Forskuddsbetalte kostnader		24 416	23 645
Andre kortsiktige fordringer	13	150 960	206 059
Driftskonto OBOS-banken		68 999	111 281
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>267 397</b>	<b>373 006</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 517 397</b>	<b>11 735 611</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 880 256	3 076 950
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 880 256</b>	<b>3 076 950</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	14	8 591 600	8 591 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 591 600</b>	<b>8 591 600</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 432	30 492
Leverandørgjeld		27 644	31 796
Annen kortsiktig gjeld	15	2 465	4 773
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>45 541</b>	<b>67 061</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 517 397</b>	<b>11 735 611</b>
Pantstillelse	16	79 000 000	8 591 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2021

Styret i Pipervika Borettslag

Kristian Ruud-Nesheim/s/

Trond Asbjørn Hagen/s/

Jørgen Krohn/s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	645 305
Forretningslokale	61 923
Eiendomsskatt	36 640
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>743 868</b>

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

Felleskostnader 2018	26 578
Korrigeringer på reskonro	140
Nøkler	395
Tilbakeføring gammel avsetning	5 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>32 113</b>

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



Arbeidsgiveravgift	-6 345
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 345</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 45 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 481.

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

Arkitektfaglig bistand, Bruvollarkitektur AS	-6531
Odin Prosjektering AS	-11 748
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-18 279</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-35 484
Drift/vedlikehold VVS	-112 605
Drift/vedlikehold elektro	-36 440
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 431
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 077
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-248 037</b>

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

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

Eiendomsskatt	-36 661
Vann- og avløpsavgift	-118 934
Renovasjonsavgift	-90 672
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-246 267</b>

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

Driftsmateriell	-4 698
Renhold ved firmaer	-27 600
Snørydding	-1 800
Andre kontorkostnader	-2 111
Porto	-332
Bank- og kortgebyr	-4 618



Konstaterte tap	-76 637
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-117 796</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	63
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	826
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>889</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	11 250 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>11 250 000</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.209/bnr.102

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avotek, tilbakeføring	21 311
Avsetning tidligere forretningsfører	129 649
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>150 960</b>

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-8 591 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-8 591 600</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-2 465
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 465</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 591 600
<b>TOTALT</b>	<b>8 591 600</b>

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

Bygninger	11 250 000
<b>TOTALT</b>	<b>11 250 000</b>

## INNKOMNE FORSLAG

### Forslag 1 fra Meriem Lellouchi

Bytte vinduer mot bakgården

Vinduene mot bakgården er gamle og må byttes ut.

#### Styrets innstilling:

Det hentes inn pris på utskifting og det gjennomføres ny avstemning basert på innkomne tilbud.

### Forslag 2 fra Meriem Lellouchi

Oppgavene til styret overføres til ekstern advokat

De som har vært i styret frem til nå har ikke gjort en tilfredsstillende god nok jobb. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fra generalforsamlingen (borettslagslova § 8-8). Det er flere lover som ikke etterleves. I tillegg virker det som om de som stiller opp ikke har kjennskap til at de jobber for borettslaget og ikke seg selv og at man kan bli holdt personlig ansvarlig for valgene man foretar. Blant annet:

- Internkontroll og HMS, styret har ikke noen gode rutiner rundt dette og sikkerheten i borettslaget er dårlig. Det blir til eksempel ikke saltet på trappen ut mot Løkkeveien 10 og barna mine har flere ganger falt og slått seg fordi trappen er glatt. Et annet eksempel er at ytterdørren mot Løkkeveien skulle byttes ut etter innbudsforsøket i desember 2019 og styret kan ikke gi en rimelig forklaring til hvorfor dette ikke har blitt gjort. Styret jobber heller ikke aktivt for å holde rømningsveiene frie.
- Personvernlovgivning blir ikke fulget og styret har ikke rutiner rundt håndtering av personopplysninger
- Det er kun anledning til å eie én andel i ett og samme borettslag (borettslagslova § 4-1), det leies ut flere leiligheter av en og samme eier. Dette har ikke styret tatt tak.
- Ordensreglene etterleves ikke og vi har en beboere som flere ganger i måneden har fester/støy/musikk etter kl. 23 og styret kan ikke gi en forklaring til hvorfor det ikke har blitt gitt en skriftelig advarsel til vedkommende
- Klagerutiner er ikke nedfeltet et sted. Dette for å kunne diskriminere?

#### Styrets kommentar til forslaget:

Styret argumenterer ikke mot at de har forbedringspotensiale og vil naturligvis jobbe for å få på plass tilstrekkelig med rutiner for å kunne følge opp alle punkter. Når det skal sies er det også mye som er under arbeid og iverksatt, svarer opp punktvis under.

- Styret utfører internkontroll i henhold til oppsatte intervaller av OBOS, men slike tilfeller som en glatt trapp er det veldig fint om meldes til styret løpende slik at det kan ordnes fortløpende. Når det kommer til frie rømningsveier er dette noe vi går gjennom ved internkontrollrundene, her blir det naturligvis litt tilfeldig om vi fanger opp midlertidig lagring eller ikke.
- Døren til har vi hentet inn tilbud på, men mtp borettslagets økonomi har det blitt satt på vent inntil videre da dørens funksjon er tilfredsstillende.
- Nåværende styre kjenner ikke på hvilken måte vi bryter lov om personvern da OBOS oppbevarer alle personopplysninger for borettslaget.

- Styret tar klager som dreier seg om brudd på ordensregler opp med den innklagede part via mail (styret anser dette for å være skriftlig) og ber om at ordensregler etterfølges.
- Styret har ikke nedfelt egne klagerutiner da dette ikke har blitt vurdert som nødvendig, men gjør det gjerne og presiserer at dette ikke har noe med diskriminering å gjøre.

#### **Forslag 3 fra Meriem Lellouchi**

Det burde etableres en loggbok for brannsentralen der det står hva som er utkoblet, årsak og dato. Denne skal da være tilgjengelig ved brannsentralen.

#### **Forslag 4 fra Meriem Lellouchi**

Ytterdørren mot Løkkeveien bør byttes ut etter innbrudsforsøket i desember 2019.

#### **Styrets innstilling:**

Det hentes inn pris på utskifting og det gjennomføres ny avstemning basert på dette.

#### **Forslag 5 fra Edwin (eier av næringsseksjon) – Omregulering av seksjon 4.**

**Innledning :** Undertegnede skal omregulere seksjon 4, i første etasje, hvor Det Spanske Kulturhus leier i dag i Løkkeveien 10, til bolig. I den sammenheng ønsker vi og etablere inngangsdør til boenhet fra felles oppgang til borettslaget i Løkkeveien 10. Denne døren vil være utformet tilsvarende eksisterende boenheter i borettslaget har i dag.

Dette vil kreve at postkasser som i dag er montert må bli flyttet, undertegnede vil ta på seg alle kostnader relatert til dette og om nødvendig installere nye postkasser hvis borettslaget heller ønsker dette. Samt stå for enkel oppussing, maling av inngangsparti.

**Kompensasjon :** Som kompensasjon for at seksjon 4 får mulighet til og installere inngangs dør i oppgangen i Løkkeveien 10 tilbyr vi at vi installerer automatisk sprinkling over frityr i seksjon 2, samt gjennomfører andre tiltak som kan redusere forsikringspremien til borettslaget, dette vedtaket vil også gjelde for seksjon 3 og 4 om installering av sprinkling vil redusere forsikringspremien til borettslaget.

Avslutningsvis vil et slikt tiltak redusere forsikringspremien som borettslaget betaler betydelig og komme alle andels og seksjonseiere til gode, både i form av reduserte felleskostnader og bedre brannsikkerhet.

#### **Forslag A**

Eier av seksjon 4 får forhåndsgodkjennelse av borettslaget til og installere inngangsdør i oppgang i

Løkkeveien 10, der postkasser er i dag. Utforming skal være tilsvarende dører til boenheter i borettslaget. Eier av seksjon 4 påtar seg alle kostnader relatert til dette, inkludert kjøp og installasjon av nye postkasser om borettslaget ønsker dette i stedet for at de flyttes. Samt skal eier av seksjon 4 stå for alle kostnader for og male og pusse opp inngangspartiet i regi av borettslaget.

Som kompensasjon til borettslaget plikter eier av seksjon 4 og stå for alle kostnader for oppgradering av brannsikkerheten i seksjon 2 med sprinkling over frityr, samt andre tiltak knyttet til denne seksjonen, som vil redusere forsikringspremien til borettslaget, dette

gjelder også for seksjon 3 og 4 om installering av sprinkling vil redusere forsikringspremien til borettslaget.

**Forslag B**

Eier av seksjon 4 får ikke tillatelse av borettslaget til og installere dør i felles inngangsparti i Løkkeveien 10

**Styrets innstilling:**

Utredning kan igangsettes og plan for arbeidene må fremlegges, deriblant skisser av ny inngang, oversikt over hvilke tekniske tiltak som må gjøres for å tilfredsstille dagens regelverk, påvirker dette resterende bygningsmasse og gjennomføringsplan. Dette må foreligge før det kan stemmes over forslaget.

**Forslag 6 fra Kristian Ruud Nesheim, Tor Brekken og Jørgen Krohn****Balkonger inkl kontantinnskudd til Borettslaget****Forslag:**

Montere balkonger mot bakgård, det foreslås montering av 3 stk balkonger. Dette prosjektet er tenkt bekostet av hver enkelt beboer i de respektive leilighetene og vil derfor ikke medføre noe ekstra økonomisk risiko eller kostnad for borettslaget. Balkongens størrelse er: Dybde 1,5 meter og bredde 2,7 meter. Det positive ved balkonger er først og fremst mer funksjonelle og attraktive leiligheter noe som igjen fører med seg at beboere blir boende lengre i gården og da mer eierskap til eiendommen. Utforming av balkongene er det tenkt tilsvarende balkonger som ved Huitfeldts gate 10 og Arbins gate 13 slik at det blir et helhetlig bilde mot indre gård. Som et ekstra tilskudd til bygget ellers foreslås det at beboere som får balkong betaler kr 50 000,- hver for å bidra til å heve standarden i gården, forslaget legger da opp til at det overføres kr 150 000,- ekstra til borettslaget når balkonger er montert, dette for å gagne fellesskapet. I tillegg er en vindusutskiftning av vinduene mot bakgård nært forestående, ved bygging av balkonger medfører dette at 3 vinduer ikke må skiftes (estimert besparelse for borettslaget kr 66 000,-)

**Prosessen videre:**

Ved et 2/3 flertall vil prosessen vedr prosjektering av balkonger igangsettes og søknad til plan og bygningsetaten sendes. Det forventes da en utsendelse av nabovarsel i løpet av desember med 2 ukers frist. Søknad sendes umiddelbart etter frist for nabovarsel har utløpt, behandlingstid på en slik søknad er i utgangspunktet 3 uker. Selve byggeprosessen er forventet å vare ca 3 uker til 1 mnd. Under forutsetning at alt går bra gjennom søknadsprosessen og byggeprosessen vil det kunne være realistisk å ha balkonger på plass ila høsten 2021.

## Annen informasjon om borettslaget

### 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.

### 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.

### Trappevask

Borettslaget har avtale om trappevask med firmaet Byvask.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2013256. 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 på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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



**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.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Fredrik Steenstrup**

**Viktor Renstrøm**



Sak 6

**Forslag 1 fra Meriem Lellouchi - Bytte av vinduer mot bakgården**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Se under innkomne forslag i årsberetningen (som dere finner som en pdf-dokument under sak 4 på dagsorden).

**Styrets innstilling**

Det hentes inn pris på utskifting og det gjennomføres ny avstemning basert på innkomne tilbud.

**Forslag til vedtak**

Det hentes inn pris på utskifting og det gjennomføres ny avstemning basert på innkomne tilbud.



Sak 7

**Forslag 2 fra Meriem Lellouchi - Oppgavene til styret overføres til ekstern advokat**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Se under innkomne forslag i årsberetningen (som dere finner som en pdf-dokument under sak 4 på dagsorden).

**Styrets innstilling**

Se styrets kommentar til forslaget i årsberetningen

**Forslag til vedtak**

Oppgavene til styret overføres til ekstern advokat



Sak 8

**Forslag 3 fra Meriem Lellouchi - Etablering av logg bok for  
brannsentralen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Se under innkomne forslag i årsberetningen (som dere finner som en pdf-dokument under sak 4 på dagsorden).

**Forslag til vedtak**

Det etableres n loggbok for brannsentralen



Sak 9

**Forslag 4 fra Meriem Lellouchi - Ytterdøren mot Løkkeveien bør byttes ut**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Se under innkomne forslag i årsberetningen (som dere finner som en pdf-dokument under sak 4 på dagsorden).

**Styrets innstilling**

Det hentes inn pris på utskifting og det gjennomføres ny avstemming basert på dette.

**Forslag til vedtak**

Det hentes inn pris på utskifting og det gjennomføres ny avstemming basert på dette.



Sak 10

## **Forslag 5 A fra Rich Edwin Strafford - Omregulering av seksjon 4**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Se under innkomne forslag i årsberetningen (som dere finner som en pdf-dokument under sak 4 på dagsorden).

### **Styrets innstilling**

Utredning kan igangsettes og plan for arbeidene må fremlegges, deriblant skisser av ny inngang, oversikt over hvilke tekniske tiltak som må gjøres for å tilfredsstille dagens regelverk, påvirker dette resterende bygningsmasse og gjennomføringsplan. Dette må foreligge før det kan stemmes over forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Utredning kan igangsettes og plan for arbeidene må fremlegges, deriblant skisser av ny inngang, oversikt over hvilke tekniske tiltak som må gjøres for å tilfredsstille dagens regelverk, påvirker dette resterende bygningsmasse og gjennomføringsplan. Dette må foreligge før det kan stemmes over forslaget.



Sak 11

## **Forslag 5 B fra Rich Edwin Strafford - Omregulering av seksjon 4**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Se under innkomne forslag i årsberetningen (som dere finner som en pdf-dokument under sak 4 på dagsorden).

### **Styrets innstilling**

Utredning kan igangsettes og plan for arbeidene må fremlegges, deriblant skisser av ny inngang, oversikt over hvilke tekniske tiltak som må gjøres for å tilfredsstille dagens regelverk, påvirker dette resterende bygningsmasse og gjennomføringsplan. Dette må foreligge før det kan stemmes over forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Utredning kan igangsettes og plan for arbeidene må fremlegges, deriblant skisser av ny inngang, oversikt over hvilke tekniske tiltak som må gjøres for å tilfredsstille dagens regelverk, påvirker dette resterende bygningsmasse og gjennomføringsplan. Dette må foreligge før det kan stemmes over forslaget.



Sak 12

**Forslag 6 fra Kristian Ruud Nesheim, Tor Brekken og Jørgen Krohn -  
Balkonger inkl kontantinnskudd til Borettslaget**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Se under innkomne forslag i årsberetningen (som dere finner som en pdf-dokument under sak 4 på dagsorden).

**Forslag til vedtak**

Forslaget og den videre skisserte prosessen godkjennes



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](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.



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Pipervika Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pipervika Borettslag.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Annen informasjon

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

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

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

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

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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.



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

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

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

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo document key: 6071Q-KEHGT-GGKQF-WFUA3-WAQYV-X7JLW



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serial number: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-03 15:41:42Z



Penneo document key: 607IQ-KEHGT-GGKQF-WFUA3-WAQYV-X7JUV

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>