



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 673

DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG

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

## Dato for årsmøtet:

26. mai 2025 kl. 18:00, Oslo K, Auditoriet (Adresse: Freserveien 1, 0195 Oslo).

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Konstituering: Valg av møteleder
2. Konstituering: Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Konstituering: Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag A - Samtykke til styrets oppsigelse av gjeldende forretningsføreravtale med navn Obos
8. Endring av husordenreglene §7 Fellesarealer
9. Forslag B - Det foreslås at ordningen med å kunne tilkalle Bomiljøvakten utvides til også å gjelde garasjeanleggene i U1 og U2.
10. Forslag C - Det foreslås at begrensningen av den enkeltes tilgang til egen bod opphører
11. Forslag D - Det foreslås at styret etablerer en systematisk befaring av alle borettslagets områder med en gitt frekvens, det være seg trappeganger, garasjeanlegg, bodområder, sykkelboder, uteområder etc.
12. Orienteringssak - Vinterhage på takterasse
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,  
Styret i DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG

Sak 1

## Konstituering: 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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Per Christian Larsen er valgt som møteleder.

---

Sak 2

## Konstituering: Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Konstituering: Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Majken Hjalmsen foreslått. Protokollvitnene utnevnes i møtet.

---

Sak 4

## Konstituering: 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 5

## 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 føres til opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. 0673 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetningen.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 278 200. Dette inkluderer honorar til ekstern styreleder.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 278 200.

---

## **Forslag A - Samtykke til styrets oppsigelse av gjeldende forretningsføreravtale med navn Obos**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å kunne å si opp den gjeldende forretningsføreravtalen med boligbyggelaget, for å få fjernet de konkurransehennende klausulene dagens avtale inneholder og dermed fritt kunne forhandle med boligbyggelaget og eventuelle andre aktører om en ny og forbedret forretningsføreravtale for borettslaget.

Til opplysning har boligbyggelaget etter borettslagsloven § 8-11 rett til å kunne uttale seg skriftlig i forbindelse med oppsigelsen av den gjeldende forretningsføreravtalen senest samtidig med innkalling til generalforsamlingen. Vedlagt følger boligbyggelagets skriftlige redegjørelse i denne forbindelse.

Styret kan ikke se at boligbyggelagets redegjørelse endrer noe med hensyn til styrets oppsigelse av den gjeldende forretningsføreravtalen med boligbyggelaget, og kan for øvrig ikke se noen grunn til å videreføre dagens konkurransehennende forretningsføreravtale.

Styret i borettslaget er demokratisk valgt av borettslagets generalforsamling for å sikre en forsvarlig drift av borettslaget og ivareta alle andelseiernes felles interesser på best mulig måte. Ett av styrets mål er å sikre best mulig tjenester for best mulig pris. Styret forhandler og konkurranseutsetter rutinemessig borettslagets leveranser og tjenester for å oppnå dette målet.

Den gjeldende forretningsføreravtalen med boligbyggelaget inneholder, i tillegg til en opprinnelig bindingstid på ti år, en klausul som forhindrer styret i å kunne forhandle og eventuelt konkurranseutsette forretningsførerelsen. Den gjeldende forretningsføreravtalen med boligbyggelaget inneholder nemlig en klausul om at borettslagets generalforsamling må gi sitt samtykke med 2/3 flertall for å si opp den gjeldende avtalen og dermed kunne konkurranseutsette forretningsførerelsen for borettslaget. Dette er en uheldig situasjon som hindrer styret i å effektivt kunne ivareta fellesskapets interesser og oppnå en best mulig forretningsføreravtale på vegne av andelseierne.

Styret ber om generalforsamlingens støtte til styrets beslutning om å si opp den gjeldende forretningsføreravtalen med boligbyggelaget for å få fjernet de konkurransehennende klausulene og fritt kunne forhandle med boligbyggelaget og eventuelle andre aktører om en ny og forbedret forretningsføreravtale.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at styret sier opp gjeldende forretningsføreravtale med OBOS. Formålet med oppsigelsen er å fjerne konkurransehennende klausuler i dagens avtale, slik at borettslaget står fritt til å forhandle frem en ny og forbedret avtale – enten med OBOS eller med andre aktuelle aktører.

### **Vedlegg**

2. Til andelseierne i Dreieskivakvartalet Borettslag.pdf

Sak 8

## Endring av husordenreglene §7 Fellesarealer

Forslag fremmet av:

Anonymt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er blitt observert at flere leiligheter i borettslaget bruker gangen utenfor sin leilighet til oppbevaring av private eiendeler som skohyller, kommoder, stativ, barnevogner og generell lagring.

Disse gangene er fellesområder som ikke skal benyttes til oppbevaring av private eiendeler.

### Forslag til vedtak

Det foreslås at husordenreglenes §7 Fellesarealer endres fra: Det er ikke tillatt å hensette private eiendeler på fellesområdene. Sykler skal parkeres i en av sykkelbodene, i sykkelstativ eller i egen bod. Annet sportsutstyr må beboerne oppbevare i privat bod, i leilighet eller på balkong/terrasse. Det er ikke tillatt å parkere barnevogner i gangen utenfor leilighetene. Vogner i fellesarealer kan kun hensettes på oppmerkede områder i trappehus. Dog skal plasseringen fortsatt ikke sjenere generell adkomst, samt heller ikke være til hinder for rask og sikker rømning. Eventuelle leker og andre gjenstander skal tas med når man forlater gårdsrom og takterrasse. Til: Det er ikke tillatt å hensette private eiendeler på fellesområdene, inkludert gangen utenfor leilighetene. Sykler skal parkeres i en av sykkelbodene, i sykkelstativ eller i egen bod. Annet sportsutstyr må beboerne oppbevare i privat bod, i leilighet eller på balkong/terrasse. Barnevogner og andre private eiendeler skal ikke parkeres i gangen utenfor leilighetene. Vogner i fellesarealer kan kun hensettes på oppmerkede områder i trappehus, og plasseringen skal ikke sjenere generell adkomst eller være til hinder for rask og sikker rømning. Eventuelle leker og andre gjenstander skal tas med når man forlater gårdsrom og takterrasse. For å sikre at fellesområdene forblir tilgjengelige, sikre og uten private eiendeler, vil borettslaget gjennomføre regelmessige inspeksjoner og påminnelser til beboerne om å følge disse reglene. Ved brudd på disse reglene om oppbevaring av private eiendeler på fellesområdene og gangen vil beboeren få et skriftlig varsel med frist for å fjerne de private eiendelene. Borettslaget forbeholder seg retten til å fjerne de private eiendelene på beboerens bekostning dersom de ikke fjernes innen den angitte fristen.

---

Sak 9

## Forslag B - Det foreslås at ordningen med å kunne tilkalle Bomiljøvakten utvides til også å gjelde garasjeanleggene i U1 og U2.

Forslag fremmet av:

Bent Norman Tveten

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Styrets innstilling

U1 og U2 tilhører ikke borettslaget og styret mener det vil være problematisk at det vedtas vektorordning bestilt av borettslaget skal benyttes på andres eiendom. Om dette skal la seg gjøre vil avhengig av eier av U1 og U2.

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar at ordningen med å kunne tilkalle Bomiljøvakten utvides til også å gjelde garasjeanleggene i U1 og U2.

---

Sak 10

### **Forslag C - Det foreslås at begrensningen av den enkeltes tilgang til egen bod opphører**

**Forslag fremmet av:**

Bent Normann Tveten

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det synes ikke rimelig at begrenset tilgang til egen bod opprettholdes som et permanent tiltak.

#### **Styrets innstilling**

Styret har lagt ned betydelige ressurser i arbeidet med å styrke sikkerheten i borettslaget.

Et sentralt tiltak har vært å begrense adgang til kun de områder den enkelte beboer naturlig skal ha tilgang til. Dette prinsippet har også vært gjeldende før dagens løsning med adgangsbrikker ble innført.

Beboere som av særskilte grunner har behov for utvidet tilgang, kan sende en begrunnet henvendelse til styret.

Styret anser det som både uhensiktsmessig og sikkerhetsmessig uheldig å gå tilbake til tidligere adgangsløsninger.

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar at begrensningen av den enkeltes tilgang til egen bod opphører

---

Sak 11

### **Forslag D - Det foreslås at styret etablerer en systematisk befaring av alle borettslagets områder med en gitt frekvens, det være seg trappeganger, garasjeanlegg, bodområder, sykkelboder, uteområder etc.**

**Forslag fremmet av:**

Bent Tveten Normann

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Slik det er nå synes det som om det i alt for stor grad er overlatt til beboere å melde fra om eventuelle avvik etc., spesielt med tanke på å oppdage behov for eventuelt nødvendig vedlikehold av boligmasse som med tiden kan oppstå.

### Styrets innstilling

Det foretas allerede systematiske befaringer av bygningsmassen.

Noen av disse er lovpålagte, som kontroll av brannsentraler, røykluker og sprinkleranlegg. Andre regelmessige gjennomganger dekkes av våre driftsavtaler, for eksempel ventilasjonsanlegg. I tillegg foretar vaktmester og driftsleder jevnlig inspeksjonsrunder og rapporterer eventuelle avvik til styret.

I denne perioden har styret også tatt i bruk nye verktøy for mer effektiv håndtering av avvik.

Samtidig setter styret stor pris på tilbakemeldinger fra beboere om forhold som ennå ikke er blitt oppdaget, eller som opptar beboere.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at det etableres en systematisk befaring av alle borettslagets områder med en gitt frekvens, det være seg trappeganger, garasjeanlegg, bodområder, sykkelboder, uteområder etc.

---

Sak 12

## Orienteringssak - Vinterhage på takterasse

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen har tidligere gitt styret mandat til å anskaffe en vinterhage på takterrassen innenfor en kostnadsramme på inntil kr 500 000.

Prosjektet ble midlertidig stanset da mobilantenner på takterrassen utløste krav om en sikkerhetssone på 10 meter.

Styret tok saken opp igjen i januar 2025 for å avklare eventuell strålingsfare knyttet til opphold på takterrassen. Telia har bekreftet at strålingen under antennene ligger innenfor lovlige grenseverdier, men at grenseverdiene overskrides rett foran antennene. På den vestlige delen av takterrassen, hvor vinterhagen er planlagt plassert, vil strålingsnivået ligge under gjeldende grenseverdier.

Styret har deretter innhentet tilbud fra tre ulike leverandører, men har så langt ikke funnet en løsning som holder seg innenfor den vedtatte kostnadsrammen.

I lys av forventede vedlikeholdskostnader fremover anbefaler styret at vi inntil videre utsette arbeid med prosjektet.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar dette til orientering.

---

Sak 13

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstiller Per Christian Larsen til vervet som styreleder.

Ved gjenvalg av Larsen godkjennes et styrehonorar på kr 165 000 per år, for kommende periode og som utbetales månedlig så lenge han innehar vervet som styreleder. I tillegg faktureres 3,5 % av styrehonoraret ekskl. mva. for dekning av kostnader til IT, telefoni og lisenser knyttet til utførelsen av vervet.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Christian Larsen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingar Dalen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Magnus Babsvik
- Per J. Bratlund

### Vedlegg

1. 0673 Valgbrev 2025.pdf

---

Sak 14

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jan-Inge Johannessen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Are Liljedahl Skeide
-

Sak 15

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Jonny Moldestad
  - Nina Karlsson Zennegg
-

# Styrets årsrapport

## Styrets arbeid i perioden 2024-2025

Styret har i perioden arbeidet aktivt med å sikre forsvarlig drift og trygghet i borettslaget, samt gjennomgått og vurdert eksisterende leverandøravtaler.

### 1. Styremøter og saksbehandling

Det er i perioden avholdt 11 styremøter hvor totalt 73 saker har vært behandlet. Av disse omfatter ca. 25 saker oppfølging og orientering, mens de øvrige er innkommende saker som har krevd styrebehandling.

Bygget er nå over 11 år gammelt, og styret har hatt særlig fokus på kartlegging av kommende vedlikeholdsbehov, i tillegg til å sikre forsvarlig og løpende drift.

### 2. Vedlikeholdsprosjekter

- **Rørvedlikehold:** Det er gjennomført spyling av rør i hele borettslaget, og det er installert stakeluger for å sikre enklere vedlikehold i fremtiden.
- **Strømuttak i boder:** Det er montert stikkontakter i samtlige bodområder.
- **Fasadevask:** Det er utført fasadevask på baksiden og begge kortveggene av bueblokken.
- **Sykkelboder:** Det ble gjennomført en omfattende opprydding i sykkelbodene.
- **Belysning:** Styret har besluttet å igangsette utskifting av all belysning i fellesarealene.

### 3. Sikkerhet og innbrudd

I 2024 opplevde borettslaget flere innbrudd, noe som medførte betydelige kostnader og omfattende dialog med forsikringsselskap. Innbruddene skapte også stor utrygghet blant beboere og styret har brukt betydelige ressurser på å systematisere og reprogrammere adgangsbrikker. Beboere har fått adgang til de områder hver enkelt har behov for, slik at om brikker skulle komme på avveie vil tilgangen være redusert. I tillegg er skallsikringen forsterket, og tiltakene ser ut til å ha hatt god effekt.

Det er fortsatt enkelte utfordringer med uvedkommende i garasjelegget og oppgangene. Beboere oppfordres til å forsikre seg om at dører lukkes og låses, samt melde fra til styret dersom dører blir stående åpne.

### 4. Leverandøravtaler

- **Kranbilleverandør:** Avtalen med Oslo Kranbilservice er sagt opp, men selskapet er fortsatt tilgjengelig ved behov.
- **Renhold:** På bakgrunn av gjentatte klager ble det foretatt leverandørbytte til ISS i januar. Tilbakemeldingene har vært varierende, men ISS har lav terskel for utskifting av personell, og vi har løpende dialog med leverandøren for å sikre forbedring over tid.
- **TV og bredbånd:** Avtalen med Telia ble reforhandlet, noe som har resultert i bedre betingelser for borettslaget.

### 5. Beboerhenvendelser

Det er registrert ca. 500 henvendelser fra beboere, av ulik art og omfang. Alle henvendelser besvares fortløpende. Det oppleves som positivt at mange beboere benytter seg av driftslederkontoret for praktiske og dagligdagse spørsmål.

### 6. Økonomi

Borettslaget har fortsatt en tilfredsstillende økonomi, men de siste årene har utgiftene vært høyere enn inntektene fra felleskostnader. Samtidig eldes bygningsmassen, og vi må forvente økte vedlikeholdskostnader i årene som kommer.



Til generalforsamlingen i Dreieskivakvartalet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dreieskivakvartalet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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>.

Oslo, 6. mai 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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.

<b>DISPONIBLE MIDLER</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 593 850</b>	<b>684 332</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 007 575	27 963 667
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 498 900	-4 294 463
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-3 973 826	-22 257 494
Innsk. øremerk. bankkto		-15 386	-8 606
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		250 480	-493 586
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-230 057</b>	<b>909 518</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 363 793</b>	<b>1 593 850</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 731 429	3 555 566
Kortsiktig gjeld		-367 636	-1 961 716
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 363 793</b>	<b>1 593 850</b>

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		16 738 170	15 992 023	16 347 660	16 347 660
Innkrevde felleskostnader	2	13 517 819	11 259 882	12 097 340	12 810 190
Andre inntekter	3	3 305	861 852	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>30 259 294</b>	<b>28 113 757</b>	<b>28 445 000</b>	<b>29 157 850</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-36 660	-36 660	-49 000	-49 000
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-278 200
Revisjonshonorar	6	-18 950	-15 500	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-285 305	-270 945	-287 000	-301 000
Konsulenthonorar	7	-8 003	-65 200	-50 000	-50 000
Kontingenter		-52 800	-52 800	-52 800	-53 000
Drift og vedlikehold	8	-1 959 491	-1 651 127	-1 440 000	-2 066 000
Kommunale avgifter	9	-196 767	-439 065	0	0
Kostnader sameie	14	-8 396 854	-4 887 449	-5 724 000	-6 067 440
Energi/fyring		-256 339	-561 306	-700 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 377 848	-1 400 948	-1 470 000	-1 529 000
Andre driftskostnader	10	-1 171 859	-1 082 186	-1 045 996	-1 080 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-14 020 875</b>	<b>-10 723 186</b>	<b>-11 093 796</b>	<b>-12 189 640</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>16 238 419</b>	<b>17 390 571</b>	<b>17 351 204</b>	<b>16 968 210</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		3 973 826	22 257 494	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>20 212 245</b>	<b>39 648 065</b>	<b>17 351 204</b>	<b>16 968 210</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	40 388	21 057	0	0
Finanskostnader	12	-13 245 058	-11 705 456	-13 556 000	-13 050 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-13 204 670</b>	<b>-11 684 398</b>	<b>-13 556 000</b>	<b>-13 050 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>7 007 575</b>	<b>27 963 667</b>	<b>3 795 204</b>	<b>3 918 210</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		7 007 575	27 963 667		

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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	634 299 000	634 299 000
Tomt		95 316 000	95 316 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	205 560	456 040
Andre varige driftsmidler	15	3	3
Miljøbankkonto, øremerket		477 914	406 270
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>730 298 477</b>	<b>730 477 313</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		1 333	1 667
Forskuddsbetalte kostnader		317 835	366 609
Andre kortsiktige fordringer	16	60 067	70 867
Driftskonto OBOS-banken		724 220	3 111 217
Sparekonto OBOS-banken		627 973	5 206
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 731 429</b>	<b>3 555 566</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>732 029 906</b>	<b>734 032 879</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 264 * 5 000		1 320 000	1 320 000
Opptjent egenkapital	17	269 919 112	262 911 537
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>271 239 112</b>	<b>264 231 537</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	241 086 153	248 558 879
Borettsinnskudd	19	218 884 500	218 884 500
Avsetning bomiljøtiltak	20	452 505	396 247
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>460 423 158</b>	<b>467 839 626</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		237 025	121 017
Påløpte renter		71 139	1 145 379
Påløpte avdrag		0	306 750
Påløpte kostnader		59 507	0
Energiavregning		0	388 465
Annen kortsiktig gjeld	21	-35	105
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>367 636</b>	<b>1 961 716</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>732 029 906</b>	<b>734 032 879</b>

Pantstillelse	22	729 615 000	729 615 000
Garantiansvar	14	581 561	665 137

**Oslo, 30.04.2025**  
**Styret i Dreieskivakvartalet Borettslag**

Per Christian Larsen	Ellen Irene Midtsem Aabol	Tom Van Aylward
Jan Inge Johannessen	Are Liljedahl Skeide	

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	10 806 900
Mnd. energiavregning	2 281 805
Garasje	222 000
Eiendomsskatt	192 139
Gebyr vedr. garasjev.	14 375
Diverse	600
Kapitalkostn. lån 1	16 685 806
Regulering lån 1	52 364
Overført til kapitalkostnader	-16 738 170
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>13 517 819</b>

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

Gebyr	105
Nøkler	3 200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>3 305</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-36 660
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-36 660</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 2023/2024, og er på kr 260 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 950.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 003
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 003</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-597 110
Drift/vedlikehold VVS	-278 831
Drift/vedlikehold elektro	-211 318
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-383 901
Drift/vedlikehold heisanlegg	-397 798
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 964
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-77 212
Kostnader dugnader	-1 359
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 959 491</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-196 767
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-196 767</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 000
Diverse leiekostnader/leasing	-63 866
Driftsmateriell	-5 194
Vaktmestertjenester	-535 852
Vakthold	-43 386
Renhold ved firmaer, 13 fakturaer	-398 461
Andre fremmede tjenester	-24 094
Kontor- og datarekvisita	-2 244
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-17 942
Kontingenter	-71 280
Bank- og kortgebyr	-2 955
Velferdskostnader	-1 086
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 171 859</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 556
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 153
Andre renteinntekter	3 679
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>40 388</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-13 239 270
Andre rentekostnader	-5 788
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-13 245 058</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2013.

Gnr.236/bnr.222

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

**NOTE: 14****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 18296/26709 deler av Turbinveien 4B-24 Eierseksjonssameie (s. 686). Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i s. 686 som utgjør kr 581 561

Selskapets andel i s. 686 vises som anleggsmidler/gjeld under posten "andel egenkapital/gjeld i fellesanlegg". Selskapets andel av driftkostnadene i s. 686 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap fra fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap fra fjoråret.

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

Hjertemaskin			
Tilgang 2022	42 039		
Avskrevet tidligere	-42 038		
Avskrevet i år	0		1
Sykkelstativ			
Tilgang 2022	18 953		
Avskrevet tidligere	-18 952		
Avskrevet i år	0		1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2022	20 000		
Avskrevet tidligere	-19 999		
Avskrevet i år	0		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>3</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>0</b>

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	60 067
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>60 067</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	83 498 970
Egenkapital fra IN tidligere år	186 921 513
Egenkapital fra IN 2024	3 973 826
Reduksjon EK fra IN	-4 475 197
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>269 919 112</b>

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

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig, 2013	- 437 769 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 288 608
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 498 900
Nedbetalt tidligere, IN	186 921 513
Nedbetalt i år, IN	3 973 826
	-241 086 153
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-241 086 153</b>

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

Opprinnelig 2013

-218 884 500

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-218 884 500</b>
----------------------------	---------------------

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-452 505

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-452 505</b>
-----------------------------------	-----------------

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr

35

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>35</b>
-----------------------------------	-----------

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	218 884 500
Pantelån	241 086 153
Påløpte avdrag	0
Beregnete IN-forpliktelser	186 420 142
<b>TOTALT</b>	<b>646 390 795</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

## Resultatanalyse 2024

### Dreieskivakvartalet Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Kapitalkostnader	16 738 170	16 347 660	-390 510	-2 %
Innkrevde felleskostnader	13 517 819	12 097 340	-1 420 479	-12 %
Andre inntekter	3 305	0	-3 305	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>30 259 294</b>	<b>28 445 000</b>	<b>-1 814 294</b>	<b>-6 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-36 660	-49 000	-12 340	25 %
Styrehonorar	-260 000	-260 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-18 950	-15 000	3 950	-26 %
Forretningsførerhonorar	-285 305	-287 000	-1 695	1 %
Konsulenthonorar	-8 003	-50 000	-41 997	84 %
Kontingenter	-52 800	-52 800	0	0 %
Drift og vedlikehold	-1 959 491	-1 440 000	519 491	-36 %
Kommunale avgifter	-196 767	0	196 767	100 %
Kostnader sameie	-8 396 854	-5 724 000	2 672 854	-47 %
Energi/fyring	-256 339	-700 000	-443 661	63 %
TV-anlegg/bredbånd	-1 377 848	-1 470 000	-92 152	6 %
Andre driftskostnader	-1 171 859	-1 045 996	125 863	-12 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-14 020 875</b>	<b>-11 093 796</b>	<b>2 927 079</b>	<b>-26 %</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>	<b>16 238 419</b>	<b>17 351 204</b>	<b>1 112 785</b>	<b>6 %</b>
Innbetalt andel fellesgjeld	3 973 826	0	-3 973 826	100 %
<b>Driftsresultat</b>	<b>20 212 245</b>	<b>17 351 204</b>	<b>-2 861 041</b>	<b>-16 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	40 388	0	-40 388	100 %
Finanskostnader	-13 245 058	-13 556 000	-310 942	2 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-13 204 670</b>	<b>-13 556 000</b>	<b>-351 330</b>	<b>3 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>7 007 575</b>	<b>3 795 204</b>	<b>-3 212 371</b>	<b>-85 %</b>



Til årsmøtet i Turbinveien 4B - 24 Eierseksjonssameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Turbinveien 4B - 24 Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 sameiet 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.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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>.

Oslo, 13. mai 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**TURBINVEIEN 4B - 24 EIERSEKSJONSSAMEIE**  
**ORG.NR. 912 166 538, KUNDENR. 686**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 195 158	5 668 608	6 802 000	7 946 000
Andre inntekter	3	1 200 200	700 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 395 358</b>	<b>6 368 608</b>	<b>6 802 000</b>	<b>7 946 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-588 386	-559 349	-576 500	-577 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-15 500	-18 938	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-48 730	-46 275	-49 000	-51 000
Konsulenthonorar	7	-126 803	-106 555	-10 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-1 074 203	-1 448 354	-940 000	-1 133 000
Forsikringer		-616 420	-416 522	-616 000	-739 000
Kommunale avgifter	9	-2 864 118	-2 465 594	-2 842 000	-3 201 000
Garasjer	10	-656 283	-366 393	-250 000	-370 000
Andre anlegg		0	0	-500 000	-500 000
Kostnader sameie	15	-410 909	-353 971	0	0
Energi/fyring	11	-2 933 154	-411 565	0	0
Andre driftskostnader	12	-357 003	-345 469	-367 000	-374 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 751 510</b>	<b>-6 598 984</b>	<b>-6 223 500</b>	<b>-7 124 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-356 152</b>	<b>-230 376</b>	<b>578 500</b>	<b>822 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	5 511	5 371	0	0
Finanskostnader	14	-46 557	-8 450	0	-50 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-41 046</b>	<b>-3 079</b>	<b>0</b>	<b>-50 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-397 198</b>	<b>-233 455</b>	<b>578 500</b>	<b>772 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-397 198	-233 455		

**TURBINVEIEN 4B - 24 EIERSEKSJONSSAMEIE**  
**ORG.NR. 912 166 538, KUNDENR. 686**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	237 859	235 585
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>237 859</b>	<b>235 585</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		130 905	147 181
Forskuddsbetalte kostnader		20 486	5 920
Energiavregning		0	828 511
Driftskonto OBOS-banken		166 934	32 855
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 050	26 070
Sparekonto OBOS-banken		50 410	5 142
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>393 785</b>	<b>1 045 679</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>631 644</b>	<b>1 281 263</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	16	35 087	432 284
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>35 087</b>	<b>432 284</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		429 173	753 005
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	17	52 940	44 458
Annen kortsiktig gjeld	18	114 444	51 516
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>596 557</b>	<b>848 979</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>631 644</b>	<b>1 281 263</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	207 809	318 582

Oslo, 30.04.2025

Styret i Turbinveien 4B - 24 Eierseksjonssameie

Per Christian Larsen

Magnus Therie Babsvik

Øystein Embretsen

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader, Borettslag	5 303 126
Felleskostnader, Garasje	804 123
Felleskostnader, Næring	195 278
Avregning ecoguard (månedlig)	1 892 631
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 195 158</b>

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

Ekstra kapitalinnkreving	1 200 000
Nøkler	200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 200 200</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-452 827
Påløpte feriepenge	-54 339
Arbeidsgiveravgift	-79 970
Yrkesskadeforsikring	-1 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-588 386</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 500.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-126 803
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-126 803</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-3 241
Drift/vedlikehold VVS	-128 578
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 896
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-347 063
Drift/vedlikehold brannsikring	-377 203
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-140 223
Egenandel forsikring	-29 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 074 203</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-1 753 025
Renovasjonsavgift	-1 111 093
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 864 118</b>

**NOTE: 10****GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Elektrisk energi	-401 399
Vaktmester	-254 885
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-656 283</b>

**SUM GARASJER****-656 283****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-2 493 108
Andre fyringskostnader	-440 046
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 933 154</b>

## Til andelseierne i Dreieskiva borettslag

### Generalforsamling med behandling av bytte forretningsfører

På årets generalforsamling legger styret i borettslaget frem et forslag om bytte av forretningsfører. I den forbindelse ønsker vi å synliggjøre fordeler for både styret og andelseiere ved å være forvaltet hos OBOS.

### Hva betyr det å ha OBOS som forretningsfører?

- **Ingen risiko for manglende betaling av felleskostnader:** Som medlemslag har borettslaget full garanti for innbetalingen av felleskostnader gjennom ordningen «Garantert betaling av Felleskostnader». Dette innebærer en forutsigbar og stabil likviditet for borettslaget.
- **Miljøkonto:** I tråd med vedtak på OBOS generalforsamling våren 2021 gir OBOS tilbake til bomiljø, klima og miljøtiltak til alle våre medlemslag. Over en 5 års periode skal det overføres til sammen 250 millioner kroner, og pr. 31.12.24 har deres borettslag fått overført kr 452 505. Det gjenstår fortsatt 90 millioner kroner som skal fordeles de neste årene, noe dere vil gå glipp av ved et bytte av forretningsfører.
- **Samfunnsansvar:** OBOS er en medlemsorganisasjon som ikke betaler utbytte til kommersielle eiere, men bruker overskuddet på fremtidsrette tiltak som kommer medlemmene til gode. Vi er opptatt av livet mellom husene!
- **Alt på ett sted:** Vi i OBOS tilbyr det meste av tjenester knyttet til boligforvaltning: regnskap, innkreving, bank, forsikring, HMS, juridisk-, teknisk-, økonomisk- og administrativ rådgivning. Enkelt og trygt både for styret og beboere.
- **Digitale kundeløsninger for styret og beboere:** Vi har utviklet prisvinnende digitale kundeløsninger som Styrerommet og Vibbo. Dette er løsninger som «snakker» med vårt fagsystem og gjør at styret slipper manuelle oppføringer. Disse løsningene benytter dere kostnadsfritt. Løsningene inkluderer også HMS-modul og en egen modul for vedlikehold, Vedlikehold & Bærekraft.
- **Fornøyde kunder:** Kundeundersøkelser viser at 95% av styreledere i borettslag vi forvalter er meget fornøyd med oss.
- **Konkurransedyktige betingelser:** Gitt kvalitet og omfang av tjenestene vi leverer, skal prisene OBOS tilbyr være konkurransedyktige. Spesielt til våre medlemslag.
- **Veien videre:** Uansett beslutning, vil fortsatt alle eiere være OBOS-medlemmer. OBOS-medlemmer vil fortsatt ha forkjøpsrett ved eierskifter i Dreieskivakvartalet borettslag, noe OBOS fortsatt håndterer. Uavhengig av denne saken og beslutningen dere tar, så ønsker vi et godt samarbeid fremover.

Vi oppfordrer alle andelseierne til å delta på generalforsamlingen, slik at beslutningen som tar har best mulig forankring blant dere eierne. Hvis dere har spørsmål til oss i OBOS angående dette, ber vi deg ta kontakt med oss direkte.

Med vennlig hilsen  
OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Nina Therese Brotke**  
Avdelingsdirektør OBOS medlemslag Oslo  
[nina.brotke@obos.no](mailto:nina.brotke@obos.no)  
Telefon: 22 98 14 66

**Line Hovland**  
Teamleder  
[line.hovland@obos.no](mailto:line.hovland@obos.no)  
Telefon: 22 86 83 82

Til medlemmer av valgkomiteen i Dreieskivakvartalet Borettslag,

28.02.2025

### **Valgkomiteens oppgaver i Dreieskivakvartalet Borettslag**

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at styrene nå har anledning til å gjennomføre forberedelsene til ordinær generalforsamling digitalt ved hjelp av Styrerommet.no. Det innebærer at styret utformer agenda og kan motta forslag til saker og kandidater til verv digitalt, uavhengig av om møtet gjennomføres fysisk eller digitalt. Ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av prosessen.

#### **Valgkomiteens medlemmer er:**

Jonny Moldestad

Turbinveien 12

Nina Karlsson Zennegg

Turbinveien 22

#### **Følgende tillitsvalgte står på valg:**

##### **A) Valg av leder for 2 år**

##### **B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år**

###### **Følgende styremedlemmer står på valg:**

Styremedlem Ellen Irene Midtsem Aabol Turbinveien 20

##### **C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

###### **Følgende varamedlemmer står på valg:**

Varamedlem Per J Bratlund Turbinveien 18

Varamedlem Geir Solheim Turbinveien 10

##### **D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år**

##### **E) Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år**

### **Om OBOS sin generalforsamling**

Andelseiere i tilknyttede borettslag med 31 eller flere andelseiere, velger til OBOS' generalforsamling hvert år *en* delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier.

For å kunne velges som delegert til OBOS' generalforsamling er det en forutsetning at borettslagets representant er andelseier i borettslaget. Der flere eier en andel sammen, vil alle andelseiere være valgbare, men kun en av dem kan velges. Eierfellesskapet må være registrert i OBOS.

Vi minner om at det å bli valgt som delegert til generalforsamlingen i OBOS er et personlig verv. Den delegerte skal velges av andelseierne ved navns nevning og ikke i form av rollen som leder eller nestleder. Vi ber valgkomiteen ta hensyn til dette ved forespørsel til vervet som delegert til OBOS' generalforsamling.

### **Valgkomiteens innstilling**

Vi oppfordrer valgkomiteen om å skrive navnene på kandidatene korrekt. Innstillingen skal også inneholde kandidatens adresse.

Borettslaget defineres som virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven. Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret i borettslaget så langt dette lar seg gjøre.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til generalforsamlingen. Frist for innsendelse er innen **01.03.2025**.

**Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post  
majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no.**

Borettslagets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

### **Med hilsen**

Dreieskivakvartalet Borettslag  
Org.nr. 911557800

### **OBOS Eiendomsforvaltning AS**

Majken Bjerknes Hjalmarsen  
rådgiver eiendomsforvaltning  
Tlf. 22981458  
majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## **STYRET**

Leder	Per Christian Larsen	Otto Ruges vei 86 a, 1361 Østerås
Styremedlem	Ellen Irene Midtsem Aabol	Turbinveien 20
Styremedlem	Tom Van Aylward	Turbinveien 8
Styremedlem	Jan Inge Johannessen	Turbinveien 12
Styremedlem	Are Liljedahl Skeide	Turbinveien 8
Varamedlem	Per J Bratlund	Turbinveien 18
Varamedlem	Geir Solheim	Turbinveien 10

## **DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS**

### **Delegert**

Jan-Inge Johannessen Turbinveien 12

### **Varadelegert**

Ellen Irene Midtsem Aabol Turbinveien 20

## **VALGKOMITEEN**

Jonny Moldestad Turbinveien 12  
Nina Karlsson Zennegg Turbinveien 22

**0673 Dreieskivakvartalet Borettslag  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Per Christian Larsen  
Otto Ruges vei 86 a, 1361 Østerås  
[pcl@thegoodcompany.no](mailto:pcl@thegoodcompany.no)

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Tom Van Aylward  
Turbinveien 8  
[tom.van.aylward@gmail.com](mailto:tom.van.aylward@gmail.com)

Jan Inge Johannessen  
Turbinveien 12  
[jainjo@yahoo.no](mailto:jainjo@yahoo.no)

Are Liljedahl Skeide  
Turbinveien 8  
[aresk@klassekampen.no](mailto:aresk@klassekampen.no)

Per J Bratlund  
Turbinveien 18  
[perj.bratlund@gmail.com](mailto:perj.bratlund@gmail.com)

**Som styremedlemmer foreslås:**

Ingar Dalen  
Turbinveien 6  
[ingardalen10@gmail.com](mailto:ingardalen10@gmail.com)

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Magnus Babsvik  
Turbinveien 6  
[magnus.babsvik@gmail.com](mailto:magnus.babsvik@gmail.com)
2. Per J Bratlund  
Turbinveien  
[perj.bratlund@gmail.com](mailto:perj.bratlund@gmail.com)

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

Jan-Inge Johannessen  
Turbinveien 18

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

Are Liljedahl Skeide  
Turbinveien 8

**E. Som valgkomité foreslås:**

Jonny Moldestad  
Turbinveien 12  
[jonnpm@online.no](mailto:jonnpm@online.no)

Nina Karlsson Zennegg  
Turbinveien 22  
[nina.zennegg@gmail.com](mailto:nina.zennegg@gmail.com)

Dato 28.2.2025

I valgkomiteen for Dreieskivakvartalet Borettslag

Jonny Moldestad

Nina Karlsson Zennegg

## **Valgkomiteens begrunnelse for innstilling**

Valgkomiteen har over flere år jobbet for å sette sammen et styre så bredt representert som mulig, men likevel basert arbeidet på kandidater som har vist et ønske om og interesse for å bidra. Samtidig har vi så langt det lar seg gjøre prøvd å sette sammen et styre med bred kompetanse og erfaring, og så god balanse både på kjønn og alder som mulig. Interessen for å delta i styrearbeid er fortsatt lav, spesielt blant kvinner. Dette har medført at arbeidet med å sette sammen et styre fortsetter å være en utfordring, og heller ikke i år har vi klart å få inn flere kvinner, eller erstatte hun som ikke tar gjenvalg.

Dette håper vi å få endret på i årene som kommer og vil med dette oppfordre kvinner til å melde sin interesse neste år, da det er bra at valgkomiteen har flere og et bredere utvalg av kandidater enn det vi har hatt de 4-5 siste årene.

Styret består – som tidligere – av styreleder, 4 styremedlemmer og 2 vara.

Valgkomiteen håper og tror at sammensetningen på styret vi velger å innstille for neste periode vil gjøre en god jobb for Dreieskivakvartalet, og at styret som nå velges fortsetter å ta steg videre i et moderne drevet borettslag.

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25

Selskapsnummer: 673 Selskapsnavn: DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



**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.